



Ing. Nicola Petruzzella
S.T.: Via Vito Cesare Boccardi, 1/d – Molfetta (Ba)
tel/fax 0803385920 – mob.3929545299 / 3470622091
e.mail nicola.petruzzella.studio@gmail.com
C.F.: PTRNCL69H04F284G
P.IVA: 05530650729



Liquidazione giudiziale
“[REDACTED] s.r.l.”
con sede legale in [REDACTED]
(R.G.L.G. n. 18/2024 del 28.06.2024)



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE RANA



CURATORE: DOTT. DAMIANO MINERVINI



PERIZIA SULLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO,

NONCHE' DI STIMA ECONOMICA E COMMERCIALE

(art. 173-bis delle Disposizioni per l'attuazione del Codice di Procedura Civile)



Relazione tecnica ed estimativa relativa all'immobile sito in

Andria (BT) in Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Località Lamapaola



(Foglio n.8, particella 476, sub 2)

Molfetta, 20 dicembre 2024

ing. Nicola PETRUZZELLA



INDICE

1.0 -DATI DEGLI IMMOBILI	2
2.0 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
3.0 – COSTRUZIONE DELL’IMMOBILE E LAVORI ESEGUITI SULLO STESSO – REGOLARITA’ EDILIZIA - PROVENIENZA	19
4.0 – DATI CATASTALI	44
5.0 – TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL’IMMOBILE.....	45
6.0 - CRITERI DA ADOTTARSI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI.....	48
5.0 - VALUTAZIONE FINALE	81
6.0 – ALLEGATI	99

**PERIZIA SULLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO, NONCHE' DI STIMA
ECONOMICA E COMMERCIALE**

(art. 173-bis delle Disposizioni per l'attuazione del Codice di Procedura Civile)

**Relazione tecnica ed estimativa relativa all'immobile sito in Andria (BT) in Str. Prov. Andria -Trani
al km 2.500 – Località Lamapaola (Foglio n.8, particella 476, sub 2)**

Il sottoscritto, ing. Nicola PETRUZZELLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 5367, con studio tecnico in Molfetta alla via Vito Cesare Boccardi n. 1/D, individuato e nominato dal dott. Damiano Minervini, in qualità di curatore della Liquidazione giudiziale "[REDACTED] s.r.l." con sede legale in [REDACTED] (R.G.L.G. n. 18/2024 del 28.06.2024) come "*consulente tecnico per stima immobile del fallimento*" e nello specifico come consulente tecnico per quanto attiene alla stima (i.e., rilievo planimetrico, verifica di conformità strutturale e urbanistica, nonché rilascio e/o aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica) del compendio immobiliare della società, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Giuseppe Rana, in data 08 ottobre 2024 e in successivi ulteriori sopralluoghi, si recava presso l'immobile sito in **Andria (BT) in Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Località Lamapaola (Foglio n.8, particella 476, sub 2)**, per una attenta ispezione e, dopo i rilievi e gli studi necessari è in grado di rassegnare la seguente

RELAZIONE PERITALE

1.0 -DATI DEGLI IMMOBILI

L'immobile, come da atti, risulta di proprietà della società: "[REDACTED] S.R.L." con
attuale sede in [REDACTED] in [REDACTED] - [REDACTED]

L'immobile è così riportato in Catasto dei Fabbricati Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale –
Territorio Servizi Catastali:

- ✓ Comune di Andria, Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Piano T-1
- Piano T-1 - Foglio n.8, particella 476, sub 2, categoria D01.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 2

Il lotto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.753/2024 rilasciato in data 10/12/2024 dal Comune di Andria allegato alla presente relazione, risulta inserito nel vigente PRGC del Comune di Andria in zona: **D1: AREE PER INDUSTRIE (ESISTENTI E DI PROGETTO). La particella 476 del Fig. 8 rientra nel Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica (PUE), approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 85 del 05/12/2005.**

Per tali aree si applicano le norme Tecniche di Esecuzione del P.U.E. approvato in conformità agli articoli 4.1, 4.2 e 4.3 del P.R.G., approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995 e ss.mm.ii.

Con riferimento al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, si precisa che la particella 476 del Fig. 8 ricade in Ambito Paesaggistico: *La Puglia Centrale_Figura Territoriale: La Piana Olivicola del Nord Barese*. Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di cui alla D.G.R. di approvazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e s.m.i.

Ad ulteriore informazione, secondo i vincoli del PPTR, il lotto in esame si trova, inoltre, a circa 150 dalla Str. Prov. Andria -Trani che ha valenza di “*Strada a valenza paesaggistica*” (punto “6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi”) ed è in prossimità, ma ad adeguata distanza, dal “*Reticolo idrografico di connessione del reticolo RER*” (punto “6.1.2 Componenti Idrologiche” del PPTR).

Dalla sovrapposizione dell'area oggetto di studio, con le perimetrazioni del vigente Piano d'Assetto idrogeologico (P.A.I.) dell'A.d.B. Puglia (Autorità di Bacino Puglia) per il territorio comunale di Andria, si rileva che nessuna parte dell'area interessata del lotto di interesse interferisce con aree classificate ad Alta, Media e Bassa Pericolosità Idraulica (AP, MP, BP), pertanto il lotto non è soggetto ad alcuna delle disposizioni delle N.T.A. del P.A.I..

Il lotto confina con due strade aperte al pubblico e con le p.lle 508, 532, 580, 527 (Società [REDACTED] SRL), 452, 446, 440, 434, 428, 477.

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 3

2.0 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è stato visionato mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle date

08.10.2024, 14.10.2024, 17.10.2024, 25.10.2024, 12.10.2016

alla presenza del Dott. Damiano Minervini (curatore) solo per il primo incontro e alla presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED] e/o di un suo rappresentante per tutti gli incontri.

L'intero immobile risulta così costituito

- 1^ Zona - Uffici: all'interno dell'edificio, nella parte centrale/destra del prospetto esposto a Sud-Est, è presente una porzione dell'edificio destinata ad uffici: essa si sviluppa su due pian (piano terra e piano primo);
- 2^ Zona - Uffici/esposizione: all'interno dell'edificio, nella parte centrale/sinistra del prospetto esposto a Nord-Ovest, è presente una altra porzione dell'edificio destinata in parte ad uffici (piano primo) ed in parte ad esposizione/deposito (piano terra): essa si sviluppa su due pian (piano terra e piano primo);
- 3^ Zona - Zona operativa: la parte centrale del capannone, con i 2 lati di pertinenza principali esposti rispettivamente a Nord-Est e Sud-Ovest, si estende su due piani dei quali quello a piano terra è utilizzato in parte come zona operativa vera e propria (accoglie al suo interno macchinari vari) ed in parte come deposito e quello a piano primo utilizzato come deposito.
- 4^ Zona - Vani tecnici: all'esterno del capannone, nella parte centrale del lotto, in posizione adiacente alla recinzione perimetrale, è presente un manufatto destinato per la maggior parte del suo volume a vani tecnici con sottostanti vasche/riserve idriche;
- 5^ Zona – Parte esterna del lotto compresa tra il capannone e la recinzione perimetrale.

Il lotto è localizzato all'interno della Zona D1 del PRGC del Comune di Andria cui si accede a partire dalla strada Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Località Lamapaola attraverso una traversa interna che raggiunge gli ingressi di tipo carrabile e pedonali presenti.

Descriviamo di seguito nel dettaglio le varie zone.

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 4

1^ Zona - Uffici

Piano terra (1^ Zona - Uffici). La parte dell'immobile a piano terra della porzione di fabbricato destinata ad "Uffici" è costituita da una zona adibita ad uffici con funzione direzionale, amministrativa, commerciale, da un'ampia zona ingresso/attesa con retrostante zona ufficio reception / front office, ed infine da zona adibita ad area break.

I locali, a copertura piana, si trovano a livello strada.

Le strutture sono in calcestruzzo armato prefabbricato.

La superficie commerciale interna della sottozona (come calcolata successivamente) è pari a circa 212 mq.

Nel dettaglio il piano è così composto: tre uffici, un ingresso/attesa, una reception/front office, un'area break, zona servizi con tre bagni e relativi antibagno, un vano scala compreso nel vano ingresso, un vano sottoscala, corridoi.

Il piano, nella porzione esposta a sud-est e a nord-est, è direttamente illuminato ed aerato attraverso gli affacci prospicienti il lotto esterno; sulla porzione esposta a nord-ovest e sud-ovest, l'edificio risulta in aderenza al capannone che ospita rispettivamente la zona operativa (a PT) ed una zona deposito (a PT).

E' dotato di impianto idrico, fognante ed elettrico, impianto di illuminazione, impianto termico ibrido (elettrico a pompa di calore ed a gas metano) con terminali all'interno degli spazi costituiti da ventilconvettori a pavimento, impianto telefonico e rete dati, impianto rilevazione fumi, impianto di allarme incendi.

Le porte interne, di accesso alla zona servizi, sono in legno. Gli infissi esterno sono in pvc con specchiature in vetro con vetrocamera alcuni apribili per scorrimento altri apribili a libro e a vasistas.

Il sistema di ingresso principale al piano terra è costituito da una vetrina a quattro ante di cui due fisse (quelle laterali adiacenti al muro) e due apribili a libro: la vetrina è in alluminio con specchiature in vetrocamera satinato.

Una porta di collegamento con la zona operativa ed una con la zona deposito presentano caratteristiche di resistenza al fuoco di tipo REI.

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 5

Un'ulteriore uscita diretta verso l'esterno è data da un'uscita di emergenza collocata a fine corridoio direttamente comunicante a nord-est con il lotto esterno.

La pavimentazione è in lastre di marmo per tutti gli ambienti interni.

Le pareti interne sono costituite da tramezzature in muratura in laterizio e/o cartongesso e presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari ad eccezione delle zone servizi in cui sono presenti rivestimenti in piastrelle.

I soffitti presentano controsoffittatura in cartongesso con finitura liscia tinteggiata di bianco.

I bagni presentano gli accessori igienico sanitari e, come già indicato, pavimenti e rivestimento murario in piastrelle di gres.

Il vano scale presenta una predisposizione per l'alloggiamento di un vano ascensore.

Piano primo (1^a Zona - Uffici) La parte dell'immobile destinata ad "Uffici" a piano primo, a cui si giunge attraverso una rampa di scale in cemento armato rivestita in lastre di marmo nella parte sovrastante (estradosso) e ad intonaco civile tinteggiato bianco nella parte sottostante (intradosso), con inizio localizzato nella zona ingresso del piano sottostante, è costituita da una zona adibita ad uffici, una zona servizi ed una zona esposizione.

I locali, a copertura piana, si trovano a circa + 3.50 mt dal livello strada.

Le strutture sono in calcestruzzo armato prefabbricato.

La superficie commerciale interna della sottozona (come calcolata successivamente) è pari a circa 219 mq.

Nel dettaglio il piano è così composto: quattro uffici, una zona esposizione, zona servizi con due bagni e relativi antibagno, un vano scala, corridoio/disimpegno.

Anche questo piano, nella porzione esposta a sud-est e a nord-est, è direttamente illuminato ed aerato attraverso gli affacci prospicienti il lotto esterno; sulla porzione esposta a nord-ovest e sud-ovest, l'edificio risulta in aderenza al capannone che ospita rispettivamente la zona operativa (a PT) ed una zona deposito (a PT) ai quali chiaramente non è (non può essere) collegato direttamente. Percorrendo la rampa di scala che

collega il piano primo al piano copertura, ed in corrispondenza del secondo pianerottolo di riposo, attraverso una porta con caratteristiche di resistenza al fuoco di tipo REI, è possibile raggiungere la zona deposito a piano primo del capannone (collegamento palazzina uffici – piano primo capannone).

E' dotato di impianto idrico, fognante ed elettrico, impianto di illuminazione, impianto termico ibrido (elettrico a pompa di calore ed a gas metano) con terminali all'interno degli spazi costituiti da ventilconvettori a pavimento, impianto telefonico e rete dati.

Le porte interne, di accesso alla zona servizi, sono in legno. Gli infissi esterno sono in pvc con specchiature in vetro con vetrocamera alcuni apribili per scorrimento altri apribili a libro e a vasistas.

La pavimentazione è in lastre di marmo per tutti gli ambienti interni.

Le pareti interne sono costituite da tramezzature in muratura in laterizio e/o cartongesso e presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari ad eccezione delle zone servizi in cui sono presenti rivestimenti in piastrelle.

I soffitti presentano controsoffittatura in cartongesso con finitura liscia tinteggiata con colori chiari.

I bagni presentano gli accessori igienico sanitari e, come già indicato, pavimenti e rivestimento murario in piastrelle di gres.

Copertura (1^a Zona - Uffici). La copertura è accessibile dal torrino del vano scala: essa risulta piana ed è dotata delle normali pendenze del masso a pendio necessarie al deflusso delle acque meteoriche.

E' pavimentata con marmette di cemento.

Facciate (1^a Zona - Uffici). Le facciate esterne della palazzina sono costituite da pareti prefabbricate in cemento con finitura superficiale di tipo granulare di colore beige.

2^ Zona - Uffici/esposizione

Piano terra (2^ Zona - Uffici/esposizione). La parte dell'immobile a piano terra della porzione di fabbricato destinata ad "Uffici/esposizione" è costituita per la sua interezza da un ambiente privo di tramezzature (ad eccezione di quelle delimitatrici dei servizi) a formare un ambiente unico di tipo "open space".

I locali, a copertura piana, si trovano a livello strada.

Le strutture sono in calcestruzzo armato prefabbricato.

La superficie commerciale interna della sottozona (come calcolata successivamente) è pari a circa 211 mq.

Nel dettaglio il piano è così composto: unico ambiente "open space", zona servizi con tre bagni e relativi antibagno, un vano scala compreso nel vano ingresso, un vano sottoscala.

Il piano, nella porzione esposta a nord-ovest e a nord-est, è direttamente illuminato ed aerato attraverso gli affacci prospicienti il lotto esterno; sulla porzione esposta a sud-est e sud-ovest, l'edificio risulta in aderenza al capannone che ospita rispettivamente la zona operativa (a PT) ed una zona deposito (a PT).

E' dotato di impianto idrico, fognante ed elettrico, impianto di illuminazione, impianto termico ibrido (elettrico a pompa di calore ed a gas metano) con terminali all'interno degli spazi costituiti da ventilconvettori a pavimento, impianto rilevazione fumi, impianto di allarme incendi.

Le porte interne, di accesso alla zona servizi, sono in legno. Gli infissi esterno sono in pvc con specchiature in vetro con vetrocamera alcuni apribili per scorrimento altri apribili a libro e a vasistas.

Il sistema di ingresso principale al piano terra è costituito da una vetrina a quattro ante di cui due fisse (quelle laterali adiacenti al muro) e due apribili a libro: la vetrina è in alluminio con specchiature in vetrocamera satinato.

Una porta di collegamento con la zona operativa ed una con la zona deposito presentano caratteristiche di resistenza al fuoco di tipo REI.

Un'ulteriore uscita diretta verso l'esterno è data da un'uscita di emergenza collocato sul lato prospiciente con l'esterno direttamente comunicante a nord - est con il lotto esterno.

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 8

La pavimentazione è in lastre di marmo per tutti gli ambienti interni.

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tintecciato in colori chiari ad eccezione delle zone servizi in cui sono presenti rivestimenti in piastrelle.

I soffitti presentano controsoffittatura in cartongesso con finitura liscia tintecciata di bianco solo nella parte prossima all'ingresso principale, mentre presentano i solai prefabbricati a vista, tintecciati di bianco, per la rimanente parte del piano.

I bagni sono presentati con accessori igienico sanitari e, come già indicato, pavimenti e rivestimento murario in piastrelle di gres.

Il vano scale presenta una predisposizione per l'alloggiamento di un vano ascensore.

Piano primo (2^a Zona - Uffici/esposizione). La parte dell'immobile destinata ad "Uffici/esposizione" a piano primo, a cui si giunge attraverso una rampa di scale in cemento armato rivestita in lastre di marmo nella parte sovrastante e ad intonaco civile tintecciato bianco nella parte sottostante, con inizio localizzato nella zona ingresso del piano sottostante, è costituita da una zona adibita ad uffici e una zona servizi,

I locali, a copertura piana, si trovano a circa + 3.50 mt dal livello strada.

Le strutture sono in calcestruzzo armato prefabbricato.

La superficie commerciale interna della sottozona (come calcolata successivamente) è pari a circa 218 mq.

Nel dettaglio il piano è così composto: quattro uffici (di cui uno di tipo "open space"), un deposito, zona servizi con due bagni e relativi antibagno, un vano scala, corridoio/disimpegno.

Anche questo piano, nella porzione esposta a nord-ovest e a nord-est, è direttamente illuminato ed aerato attraverso gli affacci prospicienti il lotto esterno; sulla porzione esposta a sud-est e sud-ovest, l'edificio risulta in aderenza al capannone che ospita rispettivamente la zona operativa (a PT) ed una zona deposito (a PT) ai quali chiaramente non è (non può essere) collegato direttamente. Percorrendo la rampa di scala che collega il piano primo al piano copertura, ed in corrispondenza del secondo pianerottolo di riposo, attraverso una porta con caratteristiche di resistenza al fuoco di tipo REI, è possibile raggiungere la zona

deposito a piano primo del capannone (collegamento palazzina uffici/esposizione – piano primo capannone).

E' dotato di impianto idrico, fognante ed elettrico, impianto di illuminazione, impianto termico ibrido (elettrico a pompa di calore ed a gas metano) con terminali all'interno degli spazi costituiti da ventilconvettori a pavimento, impianto telefonico e rete dati.

Le porte interne, di accesso alla zona servizi, sono in legno, mentre quelle di accesso agli uffici sono in vetro. Gli infissi esterno sono in pvc con specchiature in vetro con vetrocamera alcuni apribili per scorrimento altri apribili a libro e a vasistas.

La pavimentazione è in lastre di marmo per tutti gli ambienti interni.

Le pareti interne di delimitazione degli uffici sono costituite da tramezzature mobili in legno, alluminio e vetro, mentre sono in muratura per i servizi: queste ultime presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari per la parte esterna e presentano nella parte interna rivestimenti in piastrelle.

I soffitti presentano il solaio prefabbricato a vista tinteggiato con colori chiari.

I bagni presentano gli accessori igienico sanitari e, come già indicato, pavimenti e rivestimento murario in piastrelle di gres.

Copertura (2^ Zona - Uffici/esposizione). La copertura è accessibile dal torrino del vano scala: essa risulta piana ed è dotata delle normali pendenze del masso a pendio necessarie al deflusso delle acque meteoriche. E' pavimentata con marmette di cemento.

Facciate (2^ Zona - Uffici/esposizione). Le facciate esterne della palazzina sono costituite da pareti prefabbricate in cemento con finitura superficiale di tipo granulare di colore beige.

3^ Zona - Zona operativa

Piano terra (3^ Zona - Zona operativa). La parte dell'immobile a piano terra è costituita per la sua interezza da due ambienti (paralleli tra loro) di notevole estensione di cui uno destinato a zona lavorazione (sul lato del capannone prospiciente a nord-est) e l'altro a zona deposito (sul lato del capannone prospiciente a sud-ovest, con affaccio anche sui lati sud-est e nord-ovest).

❖ Zona Lavorazione a PT

La parte dell'immobile a piano terra del capannone è accessibile

- direttamente dall'esterno attraverso sei ingressi (lato nord-est) costituite da porte presenti nella parte centrale delle sei vetrate esterne;
- dall'adiacente "1^ Zona – Uffici" attraverso tre collegamenti (lato sud-est) costituite da due porte tamburate in legno ed una porta REI,
- dall'adiacente "2^ Zona - Uffici/esposizione" attraverso tre collegamenti (lato nord-ovest) costituite da due porte tamburate in legno ed una porta REI,
- dall'adiacente "Zona deposito a PT" attraverso due collegamenti (lato sud-ovest) costituite da due portoncini di tipo REI,
- direttamente dal piano primo attraverso due vani scala (che giungono al piano a due porte di tipo REI) ed un vano ascensore/montacarichi presenti nella parte centrale della zona.

Come anticipato nella parte centrale della zona (dell'intero capannone) sono presenti il vano ascensore/montacarichi (completo di impianto ascensore/montacarichi) e i due vani scala: in realtà sussiste un ulteriore vano ascensore che al momento del sopralluogo è risultato murato e quindi privo di un ulteriore impianto ascensore/montacarichi. Adiacenti ai due vani scala in prossimità delle murature di separazione con la "zona deposito" sono ben individuati e delimitati con murature in mattoni e copertura realizzata con solai latero cementizi alcuni ambienti destinati rispettivamente come

- "zona lavorazione (data la presenza di macchinario)" e "zona servizi" (lato più a sud),
- "zona servizi" ed "archivio" (lato più a nord),

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 11

La parte superiore di questi due gruppi di ambienti sono raggiungibili ciascuna attraverso una scala metallica laterale al muro: la parte superiore più a sud è delimitata lateralmente da un muretto parapetto sormontato da una vetrata continua ed è adibito ad ufficio; la parte superiore più a nord è delimitata lateralmente solo da un muretto parapetto ed è adibito ad archivio.

Le strutture dell'intera zona sono così composte: i pilastri, travi, tegoli di copertura (solaio intermedio) in calcestruzzo armato di tipo prefabbricato.

La superficie commerciale interna della parte (come meglio calcolata successivamente), comprensiva dei vani scala, vani ascensore e zone servizi, e delle due superfici superiori alle zone servizi, oltre alle superfici di altre pertinenze, è pari a circa 1802 mq.

Solo la parte estesa della zona operativa e le zone "superiori" sono direttamente illuminate ed aerate in quanto prospicienti direttamente con l'esterno attraverso ampie vetrate.

Gli altri ambienti presenti, quali le zone "servizi" e zone "lavorazione (data la presenza di macchinario)" ed "archivio" sono dotati solo di impianti di illuminazione artificiale e solo i "servizi" sono serviti da impianti di ventilazione forzata.

Il piano è dotato di impianto idrico, fognante ed elettrico, impianto luci (normali e di emergenza), impianto termico aventi come terminali alcuni termosifoni in ghisa per la zona servizi e ventilconvettori di tipo canalizzato completi di canalizzazioni e bocchette e ventole di mandata per tutta la sala operativa, impianto idrico antincendio con idranti interni di tipo UNI 45, impianto di distribuzione aria compressa, impianto di allarme incendi a comando manuale.

Il tamponamento esterno è realizzato da murature in pannelli prefabbricati in cemento con un rivestimento con finitura di tipo granigliato di colore chiaro (stesso rivestimento della palazzina uffici) ed interno in intonaco civile. Su tale tamponamento, sul lato nord est sono presenti sei vetrate.

Le porte di accesso ed interne ai servizi sono in legno tamburato.

Tutto il capannone a piano terra presenta pavimentazione di tipo lavabile in marmette di cemento.

I servizi presentano gli accessori igienico sanitari e pavimenti e rivestimento murario in piastrelle di gres.

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 12

❖ Zona Deposito a PT

La parte dell'immobile a piano terra del capannone è accessibile

- direttamente dall'esterno attraverso sei ingressi (4 sul lato sud-ovest, 1 sul lato nord-ovest, 1 sul lato sud-est) costituite da portoni metallici, con specchiature cieche e coibentazione interna, di grandi dimensioni all'interno dei quali sono ricavati porte di tipo pedonali e, nella parte superiore, finestre di aerazione ed illuminazione;
- dall'adiacente "1^ Zona – Uffici" attraverso un collegamento (lato nord-est inferiore) costituito da una porta di tipo REI,
- dall'adiacente "2^ Zona - Uffici/esposizione" attraverso un collegamento (lato nord – est superiore) costituita da una porta di tipo REI,
- dall'adiacente "Zona Lavorazione a PT" attraverso due collegamenti (lato nord-est) costituite da due portoncini di tipo REI,
- direttamente dal piano primo attraverso due vani scala (che giungono al piano a due porte di tipo REI) ed un vano ascensore/montacarichi presenti nella parte centrale della zona.

Anche in questo caso l'ulteriore accesso al secondo vano ascensore al momento del sopralluogo è risultato murato e quindi privo di ulteriore impianto ascensore montacarichi.

Le strutture sono così composte: i pilastri, travi, tegoli di copertura (solaio di copertura) in calcestruzzo armato di tipo prefabbricato.

La superficie commerciale interna della zona (come meglio calcolata successivamente), comprensiva di pertinenze, è pari a circa 1.156 mq.

La zona operativa è direttamente illuminata ed aerata in quanto prospiciente direttamente con l'esterno attraverso gli ampi portoni presenti sormontati come detto anche da finestre.

La zona è dotata di impianto elettrico, impianto luci (normali e di emergenza), impianto termico aventi come terminali alcuni pannelli radianti posti sotto il soffitto, impianto idrico antincendio con idranti interni

di tipo UNI 45, impianto di allarme incendi a comando manuale, impianto sonoro ad altoparlanti, impianto di rilevazione fumi di tipo ad infrarossi, impianto TVCC.

Il tamponamento esterno è realizzato da murature in pannelli prefabbricati in cemento con un rivestimento con finitura di tipo granigliato di colore chiaro (stesso rivestimento della palazzina uffici) ed interno in intonaco civile.

Su tale tamponamento, sul perimetro esterno, come detto, sono presenti i portoni.

Tutto il capannone a piano terra presenta pavimentazione di tipo lavabile in marmette di cemento.

Solo questa porzione possiede una copertura direttamente esposta all'esterno: ricordiamo infatti che la "zona lavorazione a PT" ha un piano (P1) nella sua parte superiore.

La copertura della "zona deposito a PT" è accessibile

- direttamente dall'esterno attraverso due scale metalliche poste agli angoli dell'edificio (lato a sud-ovest) che, tra l'altro svolgono anche la funzione di scale di emergenza per il deflusso di sicurezza dal piano primo;
- da due portoncini metallici di collegamento al piano superiore (P1) e da un ulteriore portoncino collegato al vano ascensore/montacarichi esistente.

Essa risulta piana ed è dotata delle normali pendenze del masso a pendio necessarie al deflusso delle acque meteoriche. E' pavimentata in parte con piastrelle in gres, in parte con piastrelle in gres rivestite da un retina plastica, in parte in guaina bituminosa ed in parte (maggior parte) con guaina bituminosa ardesiata.

Presenta sulla sua superficie l'alloggiamento dei generatori di due impianti ibridi a servizio di tutti gli ambienti climatizzati dell'intero edificio, ciascuno generatore formato una pompa di calore elettrica esterna, da una caldaia e da tutti gli altri macchinari a corredo: tali due generatori sono collocati al di sotto di due tettoie con struttura in metallo e copertura in policarbonato (copertura dei generatori) che presentano ciascuna un lato aderente all'edificio.

Piano primo (3^a Zona - Zona operativa). La parte dell'immobile a piano primo è costituita per la sua interezza da un unico ambiente di notevole estensione destinato a zona deposito più alcuni vani accessori meglio specificati nel seguito collocati nella parte centrale del lato esposto a sud-ovest.

❖ Zona Deposito a P1

La parte dell'immobile a piano primo del capannone è accessibile

- direttamente dall'esterno attraverso due ingressi (lato sud ovest) costituiti da portoncini metallici con specchiature cieche di tipo coibentato: essi afferiscono alla copertura calpestabile della sottostante "Zona Deposito a PT", quindi attraverso due scale metalliche (di sicurezza) si raggiunge il piano strada del lotto;
- dall'adiacente "1^a Zona – Uffici" attraverso un collegamento (lato sud-est) costituito da una porta di tipo REI: si precisa che tale collegamento adduce al secondo pianerottolo di riposo del vano scala a quota compresa tra il piano primo ed il piano copertura della porzione di edificio "1^a Zona – Uffici", quindi per raggiungere il P1 di predetta zona occorre scendere due rampe di scale;
- dall'adiacente "2^a Zona - Uffici/esposizione" attraverso un collegamento (lato nord-ovest) costituito da una porta di tipo REI: si precisa che tale collegamento adduce al secondo pianerottolo di riposo del vano scala a quota compresa tra il piano primo ed il piano copertura della porzione di edificio "2^a Zona - Uffici/esposizione", quindi per raggiungere il P1 di predetta zona occorre scendere due rampe di scale;
- direttamente dal piano terra attraverso due vani scala (che giungono al piano a due porte di tipo REI) ed un vano ascensore/montacarichi presenti nella parte centrale della zona.

Come anticipato nella parte centrale della zona sono presenti il vano ascensore/montacarichi (completo di impianto ascensore/montacarichi) e i due vani scala: anche in questo caso sussiste un ulteriore vano ascensore che al momento del sopralluogo è risultato murato e quindi privo dell'ulteriore impianto ascensore/montacarichi. Adiacenti ai due vani scala sono ben individuati e delimitati con murature in mattoni alcuni ambienti destinati rispettivamente a

- “piccolo ufficio” e “zona servizi” (lato più a sud),
- “zona servizi” ed “piccola zona lavorazione” (lato più a nord),

Le strutture di tutta la zona sono così composte: i pilastri, travi, tegoli di copertura (copertura di piano) in calcestruzzo armato di tipo prefabbricato.

La superficie commerciale interna della zona (come meglio calcolata successivamente), comprensiva di pertinenze, è pari a circa 1.665 mq.

Tutte gli ambienti di piano sono direttamente illuminati ed aerati in quanto prospicienti direttamente con l'esterno attraverso ampie vetrate (lato nord-est) e finestre varie (lato sud-ovest).

Il piano è dotato di impianto idrico, fognante ed elettrico, impianto luci (normali e di emergenza), impianto termico (solo per i servizi e piccoli ambienti di servizio) aventi come terminali alcuni termosifoni in ghisa, impianto idrico antincendio con idranti interni di tipo UNI 45, impianto di allarme incendi a comando manuale ed automatico ad infrarossi.

Il tamponamento esterno è realizzato da murature in pannelli prefabbricati in cemento con un rivestimento con finitura di tipo granigliato di colore chiaro (stesso rivestimento della palazzina uffici e della rimanente parte dell'edificio) ed interno in intonaco civile.

Su tali tamponamenti, sul lato nord est sono presenti le sei vetrate e sul lato sud-ovest le finestre.

Le porte di accesso ed interne ai servizi sono in legno tamburato.

Tutto il capannone a piano primo presenta pavimentazione di tipo lavabile in marmette di cemento.

I servizi presentano gli accessori igienico sanitari e pavimenti e rivestimento murario in piastrelle di gres.

La copertura della “zona deposito a P1” è accessibile attraverso il seguente percorso: vano scale della “2^ Zona - Uffici/esposizione” sino al raggiungimento della relativa copertura; da qui attraverso una scala metallica a pioli “alla marinara” di tipo protetto (con gabbia metallica laterale), posta sulla copertura in prossimità dell'incrocio tra lato esposto a nord-ovest ed il lato sud/est, si raggiunge la copertura del piano primo.

Essa risulta piana ed è dotata delle normali pendenze del masso a pendio necessarie al deflusso delle acque meteoriche. E' pavimentata con guaina bituminosa. Presenta un impianto di tipo fotovoltaico costituito da pannelli disposti ortogonalmente e trasversalmente al piano dell'edificio a coprire la quasi interezza della superficie della copertura: **tale impianto fotovoltaico non è oggetto del presente studio e fa parte di uno**

studio tecnico ed estimativo specifico eseguito da altro tecnico comunque compreso nel procedimento di liquidazione giudiziale di che trattasi.

4^a Zona - Vani tecnici:

All'esterno del capannone in posizione adiacente al confine e centrale del lato del lotto prospiciente a nord-est è presente un vano mono piano (piano terra) a livello piano di campagna (quota strada del lotto) così composto.

Esso presenta struttura in cemento armato con solai latero cementizi.

La copertura piana è impermeabilizzata con guaina bituminosa di tipo ardesiata; presente le normale pendenze del masso a pendio di copertura per il normale deflusso delle acque meteoriche.

L'immobile isolato è così formato: sono presenti tre ambienti all'incirca paralleli tra loro:

- Vano a sud: esso è adibito ad ufficio. Presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di gres, un portoncino di ingresso ed una finestra formati ciascuno da una persiana metallica esterna a due ante e da un infisso a due ante in pvc con specchiature in vetro di tipo vetracamera. È presente un piccolo vano adibito a servizio completo di tazza, scaldabagno, lavabo, con pareti rivestite in piastrelle di gres e chiuso (separazione dall'ufficio) da una porta a soffietto in plastica. E' presente impianto elettrico e di illuminazione, impianto idrico e fognario.
- Vano centrale. Accoglie il gruppo pompe antincendio ed un ulteriore piccolo gruppo pompe. Presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di gres, un portoncino di ingresso formato da una persiana metallica esterna a due ante.

- Vano a nord: Accoglie il gruppo elettrogeno e relativi quadri elettrici. Presenta pareti in parte intonacate ed in parte ancora a “rustico”, pavimentazione in piastrelle di gres, un portoncino di ingresso ed una finestra formati ciascuno da una persiana metallica esterna a due ante. È presente un piccolo vano privo di attrezzature, con pareti rivestite in piastrelle di gres e non presenta alcuna porta di chiusura. E' presente impianto elettrico e di illuminazione.
- Nella parte sottostante i tre vani sono presenti due vasche, di cui una utilizzata come riserva idrica antincendio.

5^ Zona – Parte esterna del lotto

Il lotto sui cui sorgono i manufatti precedentemente descritti presenta una superficie nel suo complesso (comprensiva dei manufatti) di circa 6.100 mq. Esso risulta parzialmente pavimentato in conglomerato bituminoso per le parti carrabili, in tavelle di cemento per le parti pedonali (marciapiedi perimetrali).

Sono presenti nella parte perimetrale sul lato del lotto esposto nord-est alcune cordonature di cemento a delimitare, nella zona compresa tra le stesse e la recinzione, alcune aiuole: in esse è presente terreno vegetale e sono piantate diverse specie vegetali e pertanto sono destinate a zona giardino.

Il lotto è interamente recintato da un muretto in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione metallica.

Al lotto si accede attraverso tre ingressi carrabili e due pedonali prospicienti i lati esposti a sud-est (un ingresso carrabile) e a nord- est (due ingressi carrabili e due pedonali).

Sono presenti tre cancelli carrabili e due cancelletti pedonali.

Lo stato di manutenzione in cui versa l'intero edificio è spiegato nel dettaglio nei paragrafi successivi.

3.0 – COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE E LAVORI ESEGUITI SULLO STESSO – REGOLARITA' EDILIZIA - PROVENIENZA

3.1 Costruzione dell'immobile e lavori eseguiti sullo stesso.

3.1.1 – Pratiche urbanistiche

- Il manufatto, edificato su suolo inizialmente censito presso i Catasto dei Terreni al fg. 8 p.lle 403 – 411 – 414 – 417 – 420, è stato realizzato in ragione dei seguenti titoli edilizi:
 - Concessione Edilizia n.8 del 27.01.2000 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);
 - Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);
 - Denuncia di inizio dei lavori in data 01/08/2000 (protocollata in data 01/08/2000);
 - Dichiarazione di ultimazione in data 22.12.2002 (protocollata in data 24/12/2002);
- in data 30.07.2012 è stata presentata presso il Comune di Andria una Comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera per realizzazione impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio; i lavori sono terminati in data 02/07/2013 giusta comunicazione di fine lavori trasmessa al Comune di Andria in data 02/07/2013;
- in data 04/08/2017 veniva inoltrata presso il SUAP del Comune di Andria richiesta di permesso di costruire protocollata al n. 65127 del 04/08/2017, per accertamento di conformità per interventi realizzati, ai sensi dell'art.36, comma 1 del DPR n.380/2001: i lavori per i quali è stata inoltrata richiesta di permesso di costruire consistono nella realizzazione di:
 - vano tecnico fuori terra (centrale idrica antincendio, centrale idrica e vano generatore);
 - vasche interrato riserva idrica antincendio e riserva idrica;
 - diversa distribuzione interna al piano terra del capannone;
 - diversa distribuzione interna al piano primo del capannone;

- due scale in ferro esterne al capannone

come dichiarato in suddetta istanza suddette opere sono state realizzate in data 11.07.2006.

- in data 02/10/2017 veniva inoltrata presso il SUAP del Comune di Andria SCIA, protocollata al n.81822 del 02/10/2017, istanza a firma del sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] s.r.l. e del geom. Antonio Quacquarelli in qualità di tecnico asservante, con la quale, premettendo di aver trasmesso in data a del 04/08/201 istanza di PdC per accertamento di conformità per intervento realizzato ai sensi dell'art.36, comma 1 del DPR 380/2001, chiedevano al Dirigente del Settore Unico Attività Produttive del Comune di Andria di esaminare la pratica come intervento eseguito in assenza di SCIA e accertamento ai sensi dell'art. 37, comma 4. In allegato alla suddetta istanza è riportata SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO (Attività n.41, Tabella A, Sez.II del DLgs n.222/2016). Con tale SCIA si chiedeva la "sanatoria dell'intervento realizzato in data 11.07.2006 conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione".

I lavori per i quali è stata inoltrata suddetta richiesta consistono nella realizzazione di:

- vano tecnico fuori terra (centrale idrica antincendio, centrale idrica e vano generatore);
- vasche interrato riserva idrica antincendio e riserva idrica;
- diversa distribuzione interna al piano terra del capannone;
- diversa distribuzione interna al piano primo del capannone;
- due scale in ferro esterne al capannone

come dichiarato in suddetta istanza (SCIA allegata) suddette opere sono state realizzate in data 11.07.2006.

3.1.2 – Pratiche strutturali

Dal punto di vista strutturale sono state svolte le seguenti pratiche:

- presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 16/03/2001 è presentata “Denuncia dei Lavori (ai sensi della legge regionale 27/85 art.62) con annesso, tra l’altro, il progetto strutturale relativo alla realizzazione di un capannone industriale in Andria in c.da Lamapaola sulla S.P. Andria Trani;
- con comunicazione del 13/04/2001 la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari restituiva un esemplare del progetto e degli atti ad esso allegati muniti del timbro dell’avvenuto deposito e dell’attestazione del predetto ufficio n.38/01 del 11/04/01;
- i lavori strutturali (capannone industriale) sono stati ultimati in data 24.10.2002 giusta comunicazione del direttore dei lavori ing. Riaccado Zinzolino registrata agli atti presso la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 28.11.2002;
- il collaudatore Arch. Domenico Tangaro in data 05/12/2002 rilasciava certificato di collaudo statico relativo al capannone industriale registrato agli atti presso la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 03.02.2003
- presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 31/01/03 è presentata “Denuncia dei Lavori (ai sensi della legge regionale 27/85 art.62) con annesso, tra l’altro, il progetto strutturale relativo alla costruzione di cisterna interrata e pareti controterra al capannone industriale sito in Andria in c.da Lamapaola sulla S.P. Andria Trani;
- con comunicazione del 25/02/2003 la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari restituiva un esemplare del progetto e degli atti ad esso allegati muniti del timbro dell’avvenuto deposito e dell’attestazione del predetto ufficio n.12/03 del 19/02/03;

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 21

- presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari risultano in atti (ma non consegnati allo scrivente come da attestazione trasmessa allo scrivente in data 18.12.2024 e riportata in allegato) la “Relazione Finale” del 05.5.2003 e il “Collaudo” del 14.10.2003;

3.1.3 – Pratica Agibilità - Pratica Edilizia n.253/99

- Presso il Comune di Andria Settore Pianificazione del Territorio veniva protocollata in data 28/07/2006, prot. n.45701/2006 la “Richiesta di abitabilità del capannone artigianale sito in Andria alla via S.P. Andria Trani” con riferimento alla pratica edilizia N. 253/99;
- Alla suddetta richiesta venivano allegati, tra l'altro, i seguenti documenti:
 - Dichiarazione di conformità a firma del Direttore dei Lavori ing. Riccardo Zinfollino (in tale documento è riportato l'elenco della documentazione a corredo dell'istanza di abitabilità);
 - Dichiarazione di conformità a firma del rappresentante legale sig. [REDACTED] della Società [REDACTED] SNC” committente dei lavori;
 - Certificato di prevenzione incendi rilasciato da parte del Comando Provinciale VVF di Bari con validità sino al 07/05/2006 (Pratica VVF n. 37672)
- In data 28/09/2006 veniva rilasciata da parte del Comune di Andria Settore Pianificazione del Territorio Servizio Edilizia Privata l' “Attestazione” di avvenuta presentazione dell'istanza ai sensi degli art. 24-25 del DPR 06/06/2001 n.380 e smi di agibilità del capannone artigianale sito sulla SP Andria Trani assentita con Concessione Edilizia n.8 del 27.01.2000 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99) e Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001.

Attualmente l'immobile è privo di certificato di Agibilità

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 22

3.2 Regolarità edilizia.

3.2.1 - Premessa

Sulla base dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto presso l'immobile oggetto di studio nonché dall'analisi della documentazione presente presso

- COMUNE DI ANDRIA SUE - Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del Territorio della Città di Andria – Servizio Sportello Unico Edilizia;
- COMUNE DI ANDRIA SUAP - Sportello Unico per le attività produttive;
- REGIONE PUGLIA Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio SEZIONE LAVORI PUBBLICI Via Gentile n.52 – 70126 Bari;
- PROVINCIA BAT 5° AREA "FSC, PNRR, Urbanistica, PTPC, Trasporti, Genio Civile, Difesa del Suolo"
- gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Bari,
- gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani,

in relazione alla conformità dell'immobile alla documentazione allegata ai titoli edilizi abilitativi precedentemente indicati relativi alla costruzione dell'immobile, si è evinto quanto segue.

3.2.2 - Considerazioni su CE n.8/A del 11.04.2001 e pratiche strutturali depositate

Come indicato nel paragrafo precedente il manufatto è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.8 del 27.01.2000 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99) e Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99).

Con riferimento alla documentazione grafica annessa al progetto allegato alla Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99) la situazione riscontrata risulta difforme in molteplici aspetti tra le quali per esempio le distribuzioni planimetriche degli ambienti, i prospetti, le sezioni.

Inoltre in tali pratiche non veniva riportata, tra altro, la realizzazione dei vani tecnici esterni con le sottostanti vasche idriche, la realizzazione delle scale esterne in metallo più altri aspetti indicati successivamente e rilevati durante i sopralluoghi effettuati.

Relativamente alla realizzazione del capannone occorre ricordare quanto già indicato nel paragrafo precedente ossia che presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 16/03/2001 è stata presentata “Denuncia dei Lavori (ai sensi della legge regionale 27/85 art.62) con annesso, tra l’altro, il progetto strutturale relativo alla realizzazione di un capannone industriale in Andria in c.da Lamapaola sulla S.P. Andria Trani; cui seguiva comunicazione del 13/04/2001 da parte della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari con la quale veniva restituita un esemplare del progetto e degli atti ad esso allegati muniti del timbro dell’avvenuto deposito e dell’attestazione del predetto ufficio n.38/01 del 11/04/01.”

Dall’analisi di tale documentazione si è riscontrato la non corrispondenza (e quindi difformità) tra la parte del progetto strutturale depositato e la parte del progetto architettonico depositato (vds allegato).

Il collaudatore Arch. Domenico Tangaro in data 05/12/2002 rilasciava certificato di collaudo statico relativo al capannone industriale registrato agli atti presso la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 03.02.2003: in esso, tra l’altro, dichiarava che “... *le dimensioni delle strutture corrispondono a quelle di progetto*”.

Relativamente “*alla costruzione di cisterna interrata e pareti controterra al capannone industriale sito in Andria in c.da Lamapaola sulla S.P. Andria Trani*” si ricorda che, pur non essendo stata presentata alcuna pratica edilizia, è stata presentata presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 31/01/03 “Denuncia dei Lavori (ai sensi della legge regionale 27/85 art.62) con annesso, tra l’altro, il progetto strutturale relativo alla costruzione di cisterna interrata e pareti controterra al capannone industriale sito in Andria in c.da Lamapaola sulla S.P. Andria Trani, cui è seguita

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 24

comunicazione del 25/02/2003 da parte della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari con cui veniva restituita un esemplare del progetto e degli atti ad esso allegati muniti del timbro dell'avvenuto deposito e dell'attestazione del predetto ufficio **n.12/03 del 19/02/03**.

Si evidenzia come nella tavola del progetto architettonico allegato alla su indicata pratica strutturale, con riferimento al solo piano terra, la situazione risulti già diversa da quella del progetto architettonico di variante depositato e prossima alla situazione reale.

Non è stata consegnata al sottoscritto, in quanto non reperita presso gli archivi degli uffici competenti per territorio e materia, la relativa "Relazione a struttura ultimata" e il relativo "Certificato di collaudo statico".

3.2.3 - Considerazioni su SCIA SANATORIA DEL 02/10/2017

Al fine di sanare le difformità architettoniche dell'itero immobile sopra indicate ed in particolare i lavori consistenti nella realizzazione di:

- vano tecnico fuori terra (centrale idrica antincendio, centrale idrica e vano generatore);
- vasche interrato riserva idrica antincendio e riserva idrica;
- diversa distribuzione interna al piano terra del capannone;
- diversa distribuzione interna al piano primo del capannone;
- due scale in ferro esterne al capannone

in data 04/08/2017 veniva inoltrata presso il SUAP del Comune di Andria richiesta di permesso di costruire protocollata al n. 65127 del 04/08/2017, per accertamento di conformità per interventi realizzati, ai sensi dell'art.36, comma 1 del DPR n.380/2001.

Successivamente in data 02/10/2017 veniva inoltrata presso il SUAP del Comune di Andria SCIA, protocollata al n.81822 del 02/10/2017, istanza a firma del sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] s.r.l. e del geom. Antonio Quacquarelli in qualità di tecnico asservante, con la quale, premettendo di aver trasmesso in data a del 04/08/201 istanza di PdC per accertamento di conformità per intervento realizzato ai sensi dell'art.36, comma 1 del DPR 380/2001,

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 25

chiedevano al Dirigente del Settore Unico Attività Produttive del Comune di Andria di esaminare la pratica come intervento eseguito in assenza di SCIA e accertamento ai sensi dell'art. 37, comma 4.

In allegato alla suddetta istanza è riportata SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO (Attività n.41, Tabella A, Sez.II del DLgs n.222/2016).

Con tale SCIA (come indicato all'interno della stessa) si chiedeva la *“sanatoria dell'intervento realizzato in data 11.07.2006 conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione”*.

Gli elaborati grafici allegati alla su indicata istanza di PdC poi diventata SCIA, adeguatamente asseverati dal tecnico asseveratore, a meno di quanto indicato nei paragrafi successivi, descrivono in larga massima a quanto osservato durante i sopralluoghi effettuati.

A tale SCIA non è seguita alcuna comunicazione/autorizzazione da parte dello SUAP del Comune di Andria: a tal riguardo si vuol specificare quanto segue.

Come indicato nel DLgs n.222/2016 al punto (Attività) n.41 della Tabella A allegata, Sez.II, nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi la stessa non ha effetto fino al rilascio dell'autorizzazione.

Tutti gli interventi sopra indicati, oggetto di pratica di sanatoria urbanistica richiedono necessariamente l'istruttoria di adeguate pratiche di sanatoria strutturale.

In caso di progetti in sanatoria in tutte le zone sismiche si applica il regime autorizzativo di cui all'articolo 94 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e ss.mm.ii. che prevede l'esame preventivo dei contenuti tecnici.

Effettuato tale controllo con esito positivo, gli Uffici della Città Metropolitana/Provincia, delegati dal decreto del Presidente della Giunta regionale 23 febbraio 2010 n.177 e ss.mm.ii recante “Conferimento di funzioni amministrative al sistema delle autonomie locali in attuazione della Legge Regionale 19 dicembre 2008, n.36: funzioni inerenti l'edilizia sismica”, rilasceranno l'atto autorizzativo che sarà trasmesso, per il

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 26

tramite dell'Ufficio comunale competente per territorio, ovvero dello Sportello Unico, ove costituito, al committente dell'attività edilizia.

Non è stato trovato alcun riscontro presso gli Enti competenti per materia e territorio inerente suddette pratiche strutturali in sanatoria: per quanto sopra **attualmente si ritiene che la predetta SCIA IN SANATORIA, mancando il rilascio del su indicato “atto autorizzativo”, risulta non ancora conclusa ed in quale tale “priva di effetto”.**

Attualmente, sulla base della “DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 novembre 2022, n. 1663 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e D.M. 30 aprile 2020. Atto di indirizzo e semplificazione amministrativa in materia di costruzioni in zone sismiche”, se le strutture delle opere oggetto di accertamento di conformità sono state denunciate ed eseguite sulla base di un progetto effettuato con le norme tecniche e la sismicità vigenti alla data della costruzione (e con le relative regole procedurali), vedasi per esempio, nel nostro caso, i seguenti interventi denunciati (Pratiche strutturali n.38/01 del 11/04/01 e n.12/03 del 19/02/03.)

La Pratica strutturale n.38/01 del 11/04/01 interessa i seguenti interventi

- diversa distribuzione interna al piano terra del capannone;
- diversa distribuzione interna al piano primo del capannone;

La Pratica strutturale n.12/03 del 19/02/03 interessa i seguenti interventi

- vano tecnico fuori terra (centrale idrica antincendio, centrale idrica e vano generatore);
- vasche interrato riserva idrica antincendio e riserva idrica;

si procede con le verifiche tecniche che consentano, qualora possibile, di dimostrare la conformità delle opere anche alle norme tecniche e alla sismicità della zona (se diverse) in vigore al momento della domanda di permesso in sanatoria, redigendo il certificato di collaudo statico relativo alla situazione finale, che riporterà la giustificazione delle procedure adottate per la dimostrazione dell'adeguatezza strutturale della costruzione.

Se, invece, le strutture delle opere costruite abusivamente e oggetto di accertamento di conformità non risultano accompagnate dal deposito del progetto presso gli organi competenti, vedasi per esempio, nel nostro caso, il seguente intervento denunciato per il quale non è stata trovata alcuna documentazione progettuale strutturale presso gli Enti competenti per territorio in materia

○ *due scale in ferro esterne al capannone*

è necessario procedere alla denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e al successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria.

Si stima in linea di massima che i costi relativi alle suindicate pratiche strutturali in sanatoria sono dell'ordine:

- la somma da versare, secondo prospetto degli oneri istruttori da corrispondere all'Amministrazione Provinciale di Barletta Andria Trani per spese di istruttoria inerenti all'attività tecnica amministrativa di cui alle funzioni in materia di edilizia sismica, sia pari a:
 - € 500.00 per la sanatoria strutturale attinente agli interventi:
 - *vano tecnico fuori terra (centrale idrica antincendio, centrale idrica e vano generatore);*
 - *vasche interrato riserva idrica antincendio e riserva idrica;*
 - € 2.000.00 per la sanatoria strutturale attinente agli interventi:
 - *diversa distribuzione interna al piano terra del capannone;*
 - *diversa distribuzione interna al piano primo del capannone;*
 - € 500.00 per la sanatoria strutturale attinente all'intervento:
 - *due scale in ferro esterne al capannone*
- per gli studi progettuali strutturali un importo medio [importo comprensivo di tutte le tre prestazioni progettuali calcolato come da D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023 (*QbII.16: Verifica sismica delle strutture esistenti ...*)] su un valore delle

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 28

opere strutturali pari al 30% del valore attuale dell'immobile come determinato successivamente] pari a circa € 9.600,00;

- per i collaudi statici dei manufatti [importo comprensivo di tutte le tre prestazioni di collaudo calcolato come da D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023 (*QdI.03: Collaudo statico ...*) su un valore delle opere strutturali pari al 30% del valore attuale dell'immobile come determinato successivamente] pari a circa € 11.750,00.

L'eventuale costo complessivo per la sanatoria strutturale finalizzata alla conclusione della procedura di SCIA DI SANATORIA su indicata è dell'ordine di circa € 24.350,00.

Si specifica che la SCIA DI SANATORIA ha comportato, a titolo di "Sanzione inerente accertamento di conformità alla pratica n.186/2017 del 04/08/2017 protocollo n. 65127" (oblazione già corrisposta), il pagamento di € 2064,00.

3.2.4 Considerazioni su ulteriori deficienze riscontrate

Alle suddette situazioni occorre aggiungere, con riferimento alla documentazione tecnica allegata a quest'ultima pratica [SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO (Attività n.41, Tabella A, Sez.II del DLgs n.222/2016) del 02/10/2017 che, comunque, risulta come detto "priva di effetto" ai sensi, tra il resto, proprio del DLgs n.222/2016] ulteriori difformità riscontrate e di seguito riportate.

1. A piano terra della "Zona Lavorazione a PT" sono state riscontrate due zone servizi: come già descritto la parte superiore di tali zone (che da ora chiameremo "zone soppalcate" e/o "soppalchi"), raggiungibili attraverso due scale metalliche addossate a muri, sono utilizzate rispettivamente una come zona uffici ("soppalco 01") l'altra come zona archivio ("soppalco 02"); per la prima zona è presente inoltre un parapetto in muratura ed una vetrata di completamento sul parapetto sino all'intradosso del soffitto, mentre per l'altro ambiente è presente solo il parapetto. Dalla documentazione progettuale presente in atti tali superfici non sono mai indicate, neanche

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 29

semplicemente come coperture delle sottostanti zone servizi, e relativamente alla presenza delle scale e degli altri manufatti indicati (solai, parapetti e vetrate) e del utilizzo attualmente svolto di tali superfici come sopra indicato non si fa menzione in nessuna documentazione annessa ai titoli edilizi abilitativi sopra riportati ne sono state per esse rilevate presso i competenti uffici tecnici ulteriori relative pratiche edilizie. Si precisa altresì che presso i competenti uffici della REGIONE PUGLIA Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio SEZIONE LAVORI PUBBLICI Via Gentile n.52 – 70126 Bari e della PROVINCIA BAT 5° AREA "FSC, PNRR, Urbanistica, PTPC, Trasporti, Genio Civile, Difesa del Suolo" non è stata riscontrata nessuna pratica strutturale inerente la realizzazione delle strutture delle scale adducenti alla parte superiore dei servizi della "Zona Lavorazione a PT" e/o la progettazione strutturale dei solai di copertura dei suddetti servizi atti a svolgere la semplice funzione di copertura oppure ad accogliere le nuove attività su di essi attualmente svolte e/o delle scale ad essi adducenti.

2. La stanza più a sud del vano tecnico esterno (manufatto esterno al capannone ed isolato per lo più costituito da vani tecnici) è utilizzata come zona "ufficio" invece che come "centrale idrica antincendio". Anche di questo cambio d'uso non si fa menzione in nessuna documentazione annessa ai titoli edilizi abilitativi sopra riportati ne è stata per essa rilevata presso i competenti uffici tecnici ulteriori relative pratiche edilizie.

Ulteriori "cambi d'uso" sono stati riscontrati in altri ambienti all'interno dell'edificio:

- a. Palazzina Uffici PT: "area break" invece di "ufficio amministrativo";
- b. Palazzina Uffici P1: "2 uffici" invece di "1 sala riunione" (vds successivamente);
- c. Palazzina Uffici/esposizione PT: "open space espositivo" invece di "zona uffici";
- d. Palazzina Uffici/esposizione P1: "ufficio" invece di "archivio";
- e. Zona Lavorazione PT – Servizi: zona lavorazione (presenza di macchinario) invece di "spogliatoio uomini";
- f. Zona Lavorazione PT – Servizi: "Archivio" invece di "spogliatoio donne";

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 30

g. Zona Deposito PT: zona “deposito” indicato invece come “lavorazione”

h. Zona Deposito P1: zona “deposito” indicato invece come “lavorazione”

i. Zona Deposito PT – Servizi: “ufficio” invece di “spogliatoio uomini”;

j. Zona Deposito PT – Servizi: “lavorazione” invece di “spogliatoio donne”.

3. Sul primo pianerottolo di riposo (nel verso di salita dal PT) della scala più a sud presente nella parte centrale del capannone (“Zona Lavorazione a PT”), è presente un vano tecnico che accoglie il macchinario destinato al funzionamento dell’ascensore/montacarichi presente: Di detto vano tecnico non si fa menzione in nessuna documentazione annessa ai titoli edilizi abilitativi sopra indicati ne è stata per esso rilevata presso tutti i competenti uffici tecnici sopra indicati una ulteriore relativa pratica edilizia.

4. Sulla copertura della “Zona Deposito a PT” sono presenti due tettoie di protezione degli impianti di climatizzazione a servizio dell’intero edificio: della realizzazione di tali manufatti non si fa menzione in nessuna documentazione annessa ai titoli edilizi abilitativi sopra indicati ne è stata per esse rilevata presso i competenti uffici tecnici una ulteriore relativa pratica edilizia.

5. A piano primo della “1^ Zona – Uffici” è presente una tramezzatura di divisione di un ambiente inizialmente unico: della realizzazione di tale tramezzatura non si fa menzione in nessuna documentazione annessa ai titoli edilizi abilitativi sopra indicati ne è stata per esse rilevata presso i competenti uffici tecnici una ulteriore relativa pratica edilizia.

In merito a **punti 2, 3, 5**, trattandosi gli stessi di interventi di ridotta entità, essi rientrano tra quelli previsti all’art. 6 bis del T.U. edilizia ossia quelli che, non rientrando nelle ipotesi di edilizia libera (art. 6 del T.U. edilizia), permesso di costruire (art. 10 del T.U. edilizia), SCIA alternativa (art. 23 del T.U. edilizia) o SCIA (art. 22 del T.U. edilizia), e specificati nel dettaglio, la Tabella A allegata al D.Lgs. n. 222/2016 (Decreto SCIA 2), possono essere effettuati mediante presentazione di CILA.

Il comma 5 dell'art. 6-bis T.U. Edilizia stabilisce che *“la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione”*.

Pertanto, aver eseguito uno di questi interventi (manutenzione straordinaria, restauro, ecc.) senza CILA non configura un “abuso edilizio” che richiederebbe una sanatoria, ma l'intervento può essere regolarizzato tramite “CILA tardiva”, sia a lavori conclusi, sia durante la loro esecuzione.

Si ipotizza pertanto che la somma da versare quale sanzione

- per CILA tardiva sia di € 1000,00,
- cui aggiungere i diritti di segreteria e i diritti istruttori del Comune di Andria per un importo pari a €150,00,
- quindi l'onorario tecnico medio pari circa € 1.000,00 per l'istruttoria della pratica edilizia.

L'eventuale costo complessivo per la sanatoria dei punti 2, 3, 5 è dell'ordine di circa € 2.150,00.

A tale intervento deve seguire l'aggiornamento dell'immobile agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di cui si dirà a fine paragrafo.

In merito al **punto 4** (presenza delle tettoie a copertura delle centrali termiche) si specifica quanto segue.

La definizione generale di tettoia si trova nell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale alla voce n. 41: *“Tettoia: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali”*.

Le NTA del Comune di Andria all'art.4.2 ZONE D: AREE PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITA, al punto 11 è riportato che *“Negli interventi di nuova edificazione, possono essere previsti nelle aree pertinenziali, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 88 del R.E. vigente. In particolare, le tettoie, comprese quelle fotovoltaiche, a copertura di servizi e impianti tecnologici, non costituiscono superficie coperta”* ed al punto 13 che *“Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone D1 – D2 – D3 - D4, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono*

ammessi: ... - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 88 del R.E. vigente. In particolare, nel caso di attività, le tettoie, comprese quelle fotovoltaiche, a copertura di servizi e impianti tecnologici, non costituiscono superficie coperta”.

Le tettoie ricadono tra gli interventi di cui al paragrafo 88. ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI. MANUFATTI PERTINENZIALI A SERVIZIO DI EDIFICI del Regolamento Edilizio del Comune di Andria ed in particolare proprio al paragrafo 88.3 TETTOIE.

Quindi appurata la natura “pertinenziale” delle tettoie al manufatto ricadente in zona D1, ai sensi del punto 34 della Sezione II – Edilizia della Tabella A del DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222, la realizzazione delle su indicate tettoie a coperture delle centrali termiche e a servizio dell’intero edificio e suscettibile di presentazione di CILA (DPR 380/2001, art.3, c.1, lett.e.6, e 6-bis, c.1).

In realtà trattasi di CILA relativa ad interventi per il quali sono necessari altri titoli abilitativi in particolare quelli inerenti all’istruttoria strutturale (nel nostro caso in sanatoria) per la quale è necessaria l’”Autorizzazione” di cui all’art. 94 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e ss.mm.ii.

L’istanza di autorizzazione deve essere presentata allo SUAP del Comune di Andria contestualmente alla presentazione della CILA tardiva e la stessa non avrà effetto fino al rilascio dell’autorizzazione.

Per la sanatoria strutturale occorre specificare quanto di seguito.

In caso di progetti in sanatoria in tutte le zone sismiche, come detto, si applica il regime autorizzativo di cui all’articolo 94 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e ss.mm.ii. che prevede l’esame preventivo dei contenuti tecnici.

Effettuato tale controllo con esito positivo, gli Uffici della Città Metropolitana/Provincia, delegati dal decreto del Presidente della Giunta regionale 23 febbraio 2010 n.177 e ss.mm.ii recante “Conferimento di funzioni amministrative al sistema delle autonomie locali in attuazione della Legge Regionale 19 dicembre 2008, n.36: funzioni inerenti l’edilizia sismica”, rilasceranno l’atto autorizzativo che sarà trasmesso, per il tramite dell’Ufficio comunale competente per territorio, ovvero dello Sportello Unico, ove costituito, al committente dell’attività edilizia.

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 33

Se le strutture delle opere costruite abusivamente e oggetto di accertamento di conformità non risultano accompagnate dal deposito del progetto presso gli organi competenti, è necessario procedere alla denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e al successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria.

Si stima in linea di massima che i relativi costi sono dell'ordine:

- per CILA tardiva: € 1.000,00;
- per i diritti di segreteria e i diritti istruttori del Comune di Andria: € 150,00;
- la somma da versare per la sanatoria strutturale: € 500,00 (secondo prospetto degli oneri istruttori da corrispondere all'Amministrazione Provinciale di Barletta Andria Trani per spese di istruttoria inerenti all'attività tecnica amministrativa di cui alle funzioni in materia di edilizia sismica)
- per lo studio progettuale completo (pratica edilizia e pratica strutturale) un importo medio pari a circa € 3.000,00;
- per il collaudo statico del manufatto di circa € 1.500,00.

L'eventuale costo complessivo per la sanatoria del **punto 4** è dell'ordine di circa € 6.150,00.

A tale intervento deve seguire l'aggiornamento dell'immobile agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di cui si dirà a fine paragrafo.

In merito al **punto 1**, si specifica quanto segue.

L'intervento eseguito si configura come realizzazione di due soppalchi di cui uno da destinarsi a zona utilizzata come uffici (primo soppalco) e l'altro come archivio (secondo soppalco) con la realizzazione rispettivamente di una scala per il suo raggiungimento, di un parapetto e di una vetrata di chiusura, mentre per il secondo soppalco (archivio) solo della scala e del parapetto.

Ricordiamo che la definizione di soppalco è stata inserita recentemente nell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo, emanato con DPCM del 20 ottobre 2016, ed è la seguente: **24 – Soppalco Partizione**

orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Nel nostro caso trattandosi di intervento di dimensioni non modeste e che comporta una ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3 comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con incremento delle relative superfici dell'immobile, ed in prospettiva ulteriore carico urbanistico, quindi con possibilità di permanenza umana, ricade tra gli interventi per i quali è necessario il rilascio di PdC prima della sua realizzazione.

In considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 “*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 166, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. ...*” si ritiene opportuno far provvedere alla regolarizzazione dell'immobile istruendo adeguata pratica in sanatoria.

L'istruttoria ad esso legata deve inoltre affrontare le seguenti problematiche:

- problematiche di carattere *urbanistico* in relazione all'aumento di superficie totale di piano;
- problematiche di carattere strutturale relative allo studio/verifiche della portanza della struttura di sostegno del su indicato manufatto e delle scale e dei sistemi di interazione con la rimanente struttura dell'edificio in relazione alla funzione e dei carichi dei due solai destinati come superfici di calpestio rispettivamente di una zona adibita ad ufficio e di una zona adibita ad archivio, e

relativa istruttoria presso gli uffici tecnici della "PROVINCIA BAT 5° AREA "FSC, PNRR, Urbanistica, PTPC, Trasporti, Genio Civile, Difesa del Suolo";

- problematiche di *sicurezza sul lavoro* relativamente alle modalità di accesso/uscita dalle suddette nuove superfici e/o del loro utilizzo;
- problematiche di *igiene sul posto di lavoro* (si pensi per esempio all'illuminazione, all'aerazione);
- problematiche di sicurezza antincendio inerente il carico di incendio presente.

Si stima in linea di massima che i costi relativi ad una eventuale sanatoria sono dell'ordine:

- la somma da versare per la sanatoria sia di € 3.072,00 (oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia – il contributo di costruzione è stato calcolato indicativamente secondo le indicazioni normative, D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977, e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali e considerando un costo base pari a €/mq 512.00 valido per interventi di recupero del patrimonio esistente determinata dalla Regione Puglia con Delib. G.R. n° 1941 del 21/12/2023)
- cui aggiungere € 250,00 di diritti di segreteria e diritti tecnici di istruttoria del Comune di Andria;
- la somma da versare per la sanatoria strutturale sia di € 500.00 (secondo prospetto degli oneri istruttori da corrispondere all'Amministrazione Prov. di Barletta Andria Trani per spese di istruttoria inerenti all'attività tecnica amministrativa di cui alle funzioni in materia di edilizia sismica),
- per lo studio progettuale completo (pratica edilizia e pratica strutturale) di circa € 3.000,00,
- per il collaudo statico del manufatto di circa € 1.500,00.

L'eventuale costo complessivo per la sanatoria del **punto 1** è dell'ordine di circa € 8.322,00 che arrotondato risulta di circa **€ 8.300,00**

A conclusione di tutti i su indicati interventi di sanatoria si deve prevedere un aggiornamento agli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali: si stima che il costo presunto complessivo per tale aggiornamento catastale sia dell'ordine di € 1.500,00.

Si ritiene, inoltre, a fronte della realizzazione dei suddetti interventi, di far provvedere ad una nuova richiesta di agibilità ai sensi degli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001.

Detto certificato va ad inserirsi nel novero dei documenti (permesso di costruire, certificato di agibilità), relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta che, ai sensi dell'art. 1477 cod. civ., il venditore deve consegnare al compratore.

Il possibile costo di istruttoria della suddetta pratica per l'edificio *de quo* (conseguente la regolarizzazione dei punti precedenti) è dell'ordine di € 2.000,00 [in tale onorario non sono compresi eventuali costi relativi alle verifiche, laddove mancanti e/o eventualmente richieste dai competenti uffici tecnici, sugli impianti e/o sulle strutture, e/o ulteriori dichiarazioni e/o pratiche richiamate da norme specifiche anche in relazione ad un uso diverso che si potrebbe fare dell'immobile (vds per esempio pratiche antincendio presso il C.do Prov. Vigili del Fuoco)].

Quindi il costo complessivo stimato per la regolarizzazione delle deficienze riscontrate, nelle more di quanto sopra specificato, risulta dell'ordine di circa € 20.100,00.

3.2.5 - Considerazioni conclusive

In conclusione, per quanto sopra esposto, attualmente **l'edificio di che trattasi si trova in una situazione di completa difformità edilizia dell'esistente rispetto alla documentazione in atti presso gli organi competenti per territorio** in quanto la situazione rilevata risulta

- completamente difforme rispetto alla Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);

- la SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO (Attività n.41, Tabella A, Sez.II del DLgs n.222/2016) del 02/10/2017 risulta come detto "priva di effetto" ai sensi, tra il resto, proprio del DLgs n.222/2016;
- pur volendo prendere suddetta SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO come riferimento per la determinazione dello stato legittimo dell'edificio, attualmente la situazione riscontrata, per le motivazioni esposte, risulta difforme anche da quanto indicato nella predetta SCIA.

Il costo complessivo stimato per la eventuale conclusione della pratica di SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO e per la successiva regolarizzazione delle deficienze riscontrate, nelle more di quanto sopra specificato, risulta dell'ordine di circa € 44.450,00 che arrotondato **risulta di circa € 44.500,00**

Si specifica che la SCIA DI SANATORIA ha comportato, a titolo di "Sanzione inerente accertamento di conformità alla pratica n.186/2017 del 04/08/2017 protocollo n. 65127" (oblazione già corrisposta), il pagamento di € 2064,00.

3.3 Provenienza e formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

L'immobile è pervenuto alla su indicata proprietà in ragione dei seguenti titoli.

Dagli atti risulta quanto segue.

- L'area su cui sorge l'immobile è stata destinata ad insediamenti per attività produttive giusta variante normativa al PRG approvata con delibera del CC n.123 del 21.12.1999, promosso con procedimento amministrativo previsto dall'art. 25 del D1112/98 e relativo regolamento di applicazione emanato con DPR n.447/98 e successive modificazioni ed integrazioni;
Il manufatto è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 8 del 27.01.2000 e successiva variante Concessione Edilizia n. 8/A del 11.04.2001 rilasciate dal Comune di Andria alla Società "██████████ s.n.c." (P.Iva n. ██████████) con sede in ██████████ alla via ██████████ ██████████ in capo al suo legale rappresentante sig. ██████████ imprenditore, nato ad ██████████ il ██████████ e ivi residente alla via ██████████
- Con atto "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata" del 22/11/2006 Numero di Repertorio 24578, Notaio Fucci Riccardo di Andria - Registro Particolare 19082 Registro Generale 28449 – "Atto tra vivi Cessione Ramo di Azienda" il diritto di proprietà dell'immobile di che trattasi, tra l'altro, passava dalla Società "██████████ s.n.c." alla Società "██████████ s.r.l."
- Con atto "Ipoteca Volontaria" del 22/11/2006 Numero di Repertorio 24579/10094, Notaio Fucci Riccardo di Andria - Registro Particolare 5680 Registro Generale 28450 – l'immobile di che trattasi, tra l'altro, è stato oggetto di "Concessione a Garanzia di Finanziamento" da parte della Società "██████████ s.r.l." a favore della "Banca Nazionale del Lavoro Spa" con sede in Roma;
- Con atto "Ipoteca Volontaria" del 08/09/2017 Numero di Repertorio 7266/5677 del 07/09/2017, Notaio LEONETTI MICHELE di Andria - Registro Particolare 2302 Registro Generale 19088 – l'immobile di che trattasi, tra l'altro, è stato oggetto di "Concessione a Garanzia di Mutuo

Fondiaro" da parte della Società "[REDACTED]" s.r.l." a favore della "Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni Spa" con sede in Bari;

- Con atto "Locazione Ultrannovennale" del 05/03/2019 Numero di Repertorio 9259/7333 del 27/02/2019, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 3398 Registro Generale 4552- Atto tra vivi - la Società "[REDACTED]" s.r.l. concedeva in locazione in favore della Società "[REDACTED]" s.r.l." di "[REDACTED]" una porzione dell'immobile di che trattasi;

- Con atto "Compravendita" del 16/12/2019 Numero di Repertorio 10299/8145 del 13/12/2019, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 20562 Registro Generale 27259 - "Atto tra vivi Compravendita" l'immobile di che trattasi era venduto dalla Società "[REDACTED]" s.r.l." alla Società "[REDACTED]" s.r.l." di "[REDACTED]";

- Con atto "Retrocessione" del 31/05/2023 Numero di Repertorio 18435/14937 del 22/05/2023, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 9774 Registro Generale 12173 - "Atto tra vivi Retrocessione" la proprietà dell'immobile di che trattasi tornava alla Società "[REDACTED]" s.r.l." da parte della Società "[REDACTED]" s.r.l." di "[REDACTED]";

- Con atto "Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione" del 19/07/2023 Numero di Repertorio 10081/1423 del 19/07/2023, registro Particolare 1891 Registro Generale 16319 - l'immobile di che trattasi era oggetto di "Avviso di accertamento esecutivo" da parte dell'Agenzia delle Entrate nei confronti della Società "[REDACTED]" s.r.l.";

- Con atto "Locazione Ultrannovennale" del 08/09/2023 Numero di Repertorio 19036/15431 del 04/09/2023, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 15588 Registro Generale 19371- Atto tra vivi - la Società "[REDACTED]" s.r.l. concedeva in locazione in favore della Società "[REDACTED]" s.r.l." di "[REDACTED]" una porzione dell'immobile di che trattasi;

- Con atto "Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione" del 22/09/2023 Numero di Repertorio 10262/1423 del 22/09/2023, registro Particolare 2365 Registro Generale 20227 - l'immobile di

che trattasi era oggetto di “Ruolo e Avviso di addebito esecutivo” da parte dell’Agenzia delle Entrate nei confronti della Società “██████████ s.r.l.”;

- Con atto giudiziario “Atto esecutivo o cautelare” del 27/12/2023 Numero di Repertorio 4154 del 30/11/2023, registro Particolare 22314 Registro Generale 27739 - l’immobile di che trattasi era oggetto di “Verbale di Pignoramento Immobili” da parte del Tribunale di Trani nei confronti della Società “██████████ s.r.l.” a favore della “Banca Nazionale del Lavoro SPA”.

Attualmente l’immobile risulta parzialmente occupato dalla Società locataria “██████████ s.r.l.” come da Atto di “Locazione Ultrannuale” del 08/09/2023 Numero di Repertorio 19036/15431 del 04/09/2023, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 15588 Registro Generale 19371- Atto tra vivi – tra la Società “██████████ s.r.l.” e la Società “██████████ s.r.l.” di ██████████ riportato in allegato alla presente relazione.

In relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico si specifica quanto segue.

Con atto “Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” del 22/11/2006 Numero di Repertorio 24578, Notaio Fucci Riccardo di Andria - Registro Particolare 19082 Registro Generale 28449 – “**Atto tra vivi Cessione Ramo di Azienda**”, con il quale il diritto di proprietà dell’immobile di che trattasi, tra l’altro, passava dalla Società “██████████ s.n.c.” alla Società “██████████ s.r.l.”, l’immobile di che trattasi veniva trasferito con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti e risultanti dalla realizzazione del fabbricato e dal seguente titolo di provenienza

- Atto di compravendita a Rogito Notaio Nicola Lombardi in data 14 gennaio 2000 registrato il 31.01.2000 al n.386 e trascritto il 19/01/2000 al n.877 (riportato in allegato)

riguardante il terreno sui cui sorge il complesso di che trattasi (oltre al fg.8 p.lla 476 anche le p.lle 428, 429, 434, 435, 440, 441, 446, 447, 452, 453, 477).

Fatto salvo tutto quanto indicato nel suddetto atto che resterà a carico dell'acquirente, si riportano di seguito alcune principali obbligazioni in esso contenute:

- Servitù prediale coattiva di passaggio su parte del terreno oggetto di vendita, dimodoché sia il residuo terreno di passaggio su parte di proprietà della Società [REDACTED] SRL (dante causa della Società [REDACTED] snc di [REDACTED] che quello teste acquistato dalla Società [REDACTED] snc di [REDACTED] potesse essere raggiunto dalla strada provinciale Andria Trani;
- Obblighi e prescrizioni contenuti nel citato
 - “Atto Unilaterale di convenzione urbanistica” giusto atto a Rogito Notaio Nicola Lombardi di Andria del 24/01/2000, registrato a Barletta il 25/01/2000 al n. 122 e trascritto in Trani il 26/01/2000 al n.1433/1090 (riportato in allegato)

tra cui

- a) Quello di cedere al Comune di Andria, a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree da destinare a urbanizzazioni primarie (mq 1125) e a urbanizzazioni secondarie (mq 843), aree ricomprese nel terreno come traferito alla società [REDACTED] srl”; al riguardo si specifica che suddetto obbligo, come da CE n.8 e CE n.8/A, deve essere ottemperato prima del rilascio del certificato di agibilità; attualmente l'edificio risulta privo di “certificato di agibilità” e non è presente presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari Ufficio provinciale territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trani alcun atto di cessione gratuita dei terreni di che trattasi (superfici da cedersi p.lle 428-434-440-446-452 e superfici

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 42



da destinare a strada pubblica e di previsione PRG p.lle 429-435-441-447-453) dalla società

██████████ srl al Comune di Andria;

- b) Quello di realizzare a propria cura e spese, le urbanizzazioni le primarie, con riferimento al sistema di viabilità degli accessi, degli allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria e dell'impianto di depurazione ove previsto;
- c) Quello di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria scomputando le relative spese dagli oneri accessori;
- d) Quello di asservire l'area, al netto delle strade e al netto della superficie a cedere per le urbanizzazioni, e cioè metri quadrati 7.588,80 siti in agro di Andria alla Località Lamapaola, alla costruzione dell'edificio industriale;
- e) Vincolare a parcheggio privato le superfici di mq 1.138,32 così come risulta individuata nell'elaborato progettuale annesso alla concessione edilizia.



4.0 – DATI CATASTALI

L'immobile in esame risulta riportato presso l'Agenzia del Territorio di Bari al Catasto Fabbricati del Comune di Andria Provincia di Barletta-Andria-Trani al Foglio n.8, particella 476, sub 2, categoria D01, con indirizzo Comune di Andria, Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Località Lamapaola, intestato a

██████████ S.R.L." con sede in ██████ in ██████ –

Località ██████

L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 così dispone:

14. "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "resa in atti dagli intestatari" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

Dal punto di vista strettamente dimensionale le piantine sono corrispondenti allo stato di fatto a meno delle difformità riscontrate nel paragrafo 3.2 Regolarità edilizia.

Si ritiene necessario, per quanto sopra, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di sanatoria edilizia di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Andria.

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 44

5.0 – TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2006

Registro Particolare 19082 Registro Generale 28449

Pubblico Ufficiale FUCCI RICCARDO di Andria Repertorio 24578 del 22/11/2006

ATTO TRA VIVI – CESSIONE RAMO DI AZIENDA

Immobili siti in Andria (Ba)

[Acquisto immobile]

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2006

Registro Particolare 5680 Registro Generale 28450

Pubblico Ufficiale FUCCI RICCARDO di Andria Repertorio 24579/10094 del 22/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

SOGGETTO DEBITORE

[Ipoteca sull'immobile]

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2017

Registro Particolare 2302 Registro Generale 19088

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 7266/5677 del 07/09/2017

IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Ipoteca sull'immobile]

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2019

Registro Particolare 3398 Registro Generale 4552

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 9259/7333 del 27/02/2019



ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Locazione parte dell'immobile]

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2019

Registro Particolare 20562 Registro Generale 27259

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 10299/8145 del 13/12/2019,



ATTO TRA VIVI – COMPRVENDITA

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Vendita immobile]

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/05/2023

Registro Particolare 9774 Registro Generale 12173

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria -Repertorio 18435/14937 del 22/05/2023

ATTO TRA VIVI RETROCESSIONE

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Retrocessione immobile]

7. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023

Registro Particolare 1891 Registro Generale 16319

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE

Repertorio 10081/1423 del 19/07/2023,

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

SOGGETTO DEBITORE

[Avviso accertamento esecutivo]



8. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2023

Registro Particolare 15588 Registro Generale 19371

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 19036/15431 del 04/09/2023

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Locazione parte dell'immobile]

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2023

Registro Particolare 2365 Registro Generale 20227

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE

Repertorio 10262/1423 del 22/09/2023,

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

SOGGETTO DEBITORE

[Ruolo e Avviso di addebito esecutivo]

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2023

Registro Particolare 22314 Registro Generale 27739

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI - UNEP

Repertorio 4154 del 30/11/2023,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Pignoramento]

6.0 - CRITERI DA ADOTTARSI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

6.1 - Considerazioni preliminari.

Per quanto finora esposto, emerge la necessità di dover elaborare un adeguato procedimento conoscitivo al fine di individuare l'entità dei valori di stima da attribuire all'immobile indicato.

Si rileva come risulti talvolta riduttiva e/o difficile l'applicazione di un unico metodo adottato per l'individuazione del valore dei beni.

Utilizzando, per esempio, solamente il criterio sintetico-comparativo, che assume come parametro di base il valore di mercato riferito ad un immobile di medesime dimensioni, caratteristiche e/o utilizzazione, per determinare il valore ignoto di un altro bene oggetto di stima, relativamente al caso *de quo* questi parametri non sono individuabili con certezza.

In realtà, considerato che il giudizio di stima è sempre un giudizio di valore e che il valore di un bene è fissato, in genere, dal mercato, la legge e la giurisprudenza si affidano al criterio analogico e sintetico comparativo, presumendo, a ragione, che in libero mercato l'esistenza della concorrenza tra diversi venditori e compratori determini di per sé il valore marginale del bene.

Nella presente analisi si tenterà, innanzi tutto, di arrivare alla determinazione del valore fissato dal mercato ed inoltre ci si avvarrà del criterio basato metodologicamente sulle applicazioni di matematica finanziaria e, dal punto vista della logica economica, sulla equivalenza tra la serie dei redditi futuri scontata all'attualità e il prezzo di mercato del bene che li produrrà.

Il valore attribuito all'intera proprietà sarà ricavato quale media dei risultati dei differenti procedimenti estimativi utilizzati.

6.2 - Criteri di stima per i fabbricati

Le stime che seguono sono tutte riferite allo stato di fatto in cui si trova il fabbricato con relative e specifiche potenzialità di utilizzazione, destinazione d'uso, caratteristiche storico-architettoniche ed eventuali pregi di inserimento ambientali.

I criteri di stima adottati sono stati individuati in funzione delle caratteristiche specifiche del bene con l'obiettivo di oggettivare, per quanto è stato possibile, la definizione dei parametri e dei fattori rilevabili dal mercato assunti a base del calcolo.

Ovviamente la determinazione del valore di stima, ove è stata riferita a valori ipotizzabili a regime, e quindi successivamente ad un certo numero di anni e con una maggiore incidenza di costi finanziari, è stata matematicamente attualizzata.

Per quanto sopra, il fabbricato è stato fatto oggetto di indagine estimativa mediante l'applicazione dei seguenti criteri:

- ✓ **Valore comparativo o intrinseco:** si ricava moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché per il livello di piano, l'esposizione e la luminosità.
- ✓ **Valore derivante dalla capitalizzazione dei redditi o estrinseco:** procedimento basato metodologicamente sulle applicazioni di matematica finanziaria e, dal punto vista della logica economica, sulla equivalenza tra la serie dei redditi futuri scontata all'attualità e il prezzo di mercato del bene che li produrrà.

6.3 - Stima del fabbricato

6.3.1 - Criterio di stima "comparativo" o "intrinseco"

Il criterio di stima si rifà alla stima del "valore di mercato", ossia della determinazione del più probabile prezzo con cui verrebbe venduto l'immobile in oggetto in una libera trattativa fra privati.

Il valore commerciale del bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e della unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato.

Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo "comparativo" ("intrinseco"); tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di rilievo allegate alla presente relazione e seguendo i criteri indicati nella *Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio"* [si precisa che tale norma UNI EN 10750:2005 che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili: per quanto detto, ancorché non più vigenti, è prassi comune continuare ad utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 accompagnati, come vedremo, dalle vigenti Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate] e nel *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI - ALLEGATI* (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018); in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'*Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"*. Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 51

intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- *fattori posizionali* (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- *caratteristiche intrinseche dell'immobile* (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso (come anche nel nostro caso) non si tiene conto di tale fattore.

La tabella utilizzata, T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008, redatta sulla base dei criteri suindicati del *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI - ALLEGATI* rappresenta un sistema di valutazione empirico che si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate e, pertanto, costituisce una guida per la determinazione del valore reale degli immobili.

6.3.2 - Stima del valore dell'immobile [Criterio di stima "comparativo" o "intrinseco"]

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Dall'esame del "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio si evince che i valori minimo e massimo di mercato espressi in €/mq, aggiornato al PRIMO SEMESTRE 2024, per il Comune di ANDRIA nella Fascia/zona: Periferica/VIA BARLETTA-VIA TRANI-VIA BISCEGLIE-VIA CORATO (in cui ricade l'immobile oggetto di studio), con riferimento ad uno stato conservativo normale, sono rispettivamente i seguenti (vds anche allegati)

- Destinazione PRODUTTIVA:

Laboratori

[Normale]

€/mq 580,00 e €/mq 770,00

Valore medio determinato €/mq 675,00

- Destinazione COMMERCIALE:

Magazzini

[Normale]

€/mq 590,00 e €/mq 780,00

Valore medio determinato €/mq 685,00

- Destinazione TERZARIA:

Uffici

[Normale]

€/mq 810,00 e €/mq 1100,00

Valore medio determinato €/mq 955,00

Il valore normale unitario degli immobili diversi dalle abitazioni è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'O.M.I riferite allo stato conservativo "normale".

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 53

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette è stato ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee (capannoni industriali siti nella periferia del Comune di Andria) con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato (in allegato) sono stati rilevati i seguenti dati rilevanti:

N.	Edificio industriale in vendita	Superficie (mq)	Quotazione di mercato	Quotazione di mercato unitaria indicata
1	Capannone in Vendita in Via Trani a Andria	950	€ 720 000,00	€ 757,89
2	Magazzino in Vendita in Via Trani a Andria (*)	5000	€ 5 000 000,00	€ 800,00
3	Capannone in vendita ANDRIA SP ANDRIA TRANI	370	€ 330 000,00	€ 891,89
4	Capannone in Vendita SP. 231 ANDRIA-CANOSA (ex. SS. 98) KM 30	1200	€ 790 000,00	€ 658,33
5	Magazzino in Vendita in Via Eschilo a Andria	1400	€ 799 000,00	€ 570,71
6	Capannone in vendita in strada Provinciale Trav. S.P. Andria-trani Km 2,5-76123, Andria (bt) s.n.c	2287	€ 670 000,00	€ 292,96
7	Capannone in vendita in via Corato	2000	€ 450 000,00	€ 225,00
(*)	Il prezzo unitario riportato nella locandina di vendita si riferisce ad un immobile da realizzare. Al fine di considerare una situazione più vicina possibile alla situazione di che trattasi (stato di conservativo: manufatto realizzato da 20/30 anni) al prezzo indicato (€/mq 1,000,00) si applica un coeff. di merito pari a -20%.			

da cui è stato determinato un valore medio unitario arrotondato di riferimento per immobili simili pari a

✓ Capannone (magazzini/laboratorio) [Normale] **€/mq 600,00**

Per la zona uffici si precisa quanto segue: da valutazione OMI [vds allegati] si è osservato che per la zona di interesse il valore degli uffici risulta maggiore di circa il 40% rispetto a quello dei magazzini e/o delle zone laboratorio: assumeremo pertanto come valore riferimento il seguente:

✓ Capannone (uffici) [Normale] **€/mq 840,00**

Si specifica, altresì, che attualmente nel Comune di Andria il mercato immobiliare e le relative quotazioni fanno riferimento, come indicato nella analisi in allegato, solo agli uffici presenti nel “Centro storico”, riportando un valore di vendita medio pari a €/mq 1.200,00; se a tale valore applichiamo un coefficiente di merito derivato dalla L.392/78 inerente solo alla distanza sussistente tra il “centro storico” e la posizione dell’immobile di che trattasi (considerando la massima differenza tra i parametri indicati tra il “centro storico” e la zona al di là di quella periferica, come nel nostro caso, che nella Legge 392/78 è indicata come “zona agricola”), ossia il valore pari a 1.45, avremo un valore unitario medio di vendita per gli uffici nella zona di che trattasi pari ad €/mq 827,58 che risulta in linea con quello assunto.

Ai due suddetti valori medi saranno applicati tutti gli stessi coefficienti di merito determinati per la stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette.

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

In definitiva per ciascuna parte dell’immobile (zone e sottozone) a partire

- dai dati dell’Agenzia delle Entrate (fonte indiretta)
- dall’indagine di mercato (fonte diretta)

si potrà quindi assumere, per la stima, la media dei due valori unitari considerati (corretti dai coefficienti di merito), ottenendo il valore unitario adottato che di volta in volta sarà specificato.

❖ Determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile:

Come già sopra indicato il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008):

- *fattori posizionali,*
- *caratteristiche intrinseche dell'edificio,*
- *caratteristiche intrinseche dell'unità,*
- *costruttore,*

saranno riportati in apposite schede valutative di ciascuna zona/sottozona allegate alla presente relazione, che porteranno nel complesso ad ottenere il

C_m = coefficiente globale di merito

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene il “valore unitario da fonti indirette e dirette” da applicare.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si specifica quanto segue.

Con riferimento alla Legge 392/78 possiamo esprimere tre tipi giudizio

- Stato degli ambienti normale;
- Stato degli ambienti mediocre;
- Stato degli ambienti scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;

- 4) impianto elettrico;
 - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché' dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Dai diversi sopralluoghi effettuati sono state riscontrate le seguenti deficienze.

- 1^ Zona: Uffici

- Pareti: a piano terra in prossimità di alcuni infissi esterni, nella parte più bassa della muratura sono state riscontrate tracce di umidità (presumibilmente) di risalita; nella zona ingresso sono presenti degli scrostamenti dell'intonaco;
- Infissi: sono presenti diversi infissi che necessitano di interventi di riparazione/manutenzione (alcune finestre esterne e il portoncino del vano copertura presentano il rivestimento scrostato) e/o sostituzione (alcuni infissi interni prospicienti il capannone presentano caratteristiche di resistenza al fuoco REI altri sono semplicemente porte tamburate e/o vetri semplici quindi senza alcuna caratteristiche REI: si ritiene che per la salvaguardia della compartimentazione antincendio tutti gli infissi comunicanti tra zone diverse debbano avere adeguate caratteristiche antincendio rivenienti dalla valutazione rischio incendio dell'edificio);

- Ascensore: la zona non è dotata di ascensore; a piano terra in prossimità del vano scala è presente la buca fondo ascensore coperta da una pedana: occorre garantire sempre la stabilità di tale pedana o addirittura (e meglio) la sua inaccessibilità;
- Copertura: i giunti di dilatazione presenti sulla pavimentazione della copertura necessitano di nuovi interventi di manutenzione (sono presenti segni di vecchi interventi ormai degradati);

- 2^ Zona - Uffici/esposizione

- Pareti: a piano terra in prossimità del vano scala sono state rinvenute delle fessurazioni sulla muratura;
- Ascensore: la zona non è dotata di ascensore; a piano terra in prossimità del vano scala è presente la buca fondo ascensore coperta da una pedana: occorre garantire sempre la stabilità di tale pedana o addirittura (e meglio) la sua inaccessibilità;
- Soffitto: il soffitto degli ambienti non è dotato di controsoffittatura sicché esso mette in evidenza la sua natura strutturale costituita da pannelli prefabbricati; sebbene siano tinteggiati di bianco alcune congiunture di tali pannelli appaiono fortemente smussati nelle congiunture;
- Impianto elettrico: in alcune zone (vds servizi) appare ancora non terminato;
- Copertura: i giunti di dilatazione presenti sulla pavimentazione della copertura necessitano di nuovi interventi di manutenzione (sono presenti segni di vecchi interventi ormai degradati);

- 3^ Zona Operativa -

❖ Sottozona "LAVORAZIONE A PT"

- Infissi: sono presenti diversi infissi che necessitano di interventi di riparazione/manutenzione (alcune finestre esterne presentano il rivestimento scrostato) e/o sostituzione (alcuni infissi interni prospicienti il capannone presentano caratteristiche di resistenza al fuoco REI altri sono semplicemente porte tamburate e/o vetri semplici quindi senza alcuna caratteristiche REI: si ritiene che per la salvaguardia della compartimentazione antincendio tutti gli infissi

comunicanti tra zone diverse debbano avere adeguate caratteristiche antincendio rivenienti dalla valutazione rischio incendio dell'edificio – punto già osservato per la 1^a e 2^a zona);

- Alcuni servizi igienici sono stati trovati guasti durante i sopralluoghi;
- Recinzione esterna: essa è costituita da un muretto in calcestruzzo sormontato da una cancellata metallica: la parte metallica si presenta in diverse zone arrugginita; il sottostante muretto presenta alcune zone ammalorate;
- Pareti dei vani tecnici esterni: presentano scrostamenti delle parti superficiali;
- All'interno del vano tecnico centrale (del gruppo vani tecnici esterni) il gruppo pompe presente al suo interno manifesta nelle sue immediate vicinanze zona del pavimento umide e addirittura bagnata ad evidenziare eventuali possibili perdite presenti;
- All'interno di un vano tecnico laterale (del gruppo vani tecnici esterni - quello contenente il gruppo elettrogeno) alcune pareti risultano ancora "a rustico" ossia prive di intonacatura;
- All'interno di suddetto vano (G.E.) sussistono zone con impianto elettrico non ancora terminato;
- Il gruppo elettrogeno e i relativi impianti non versano in perfette condizioni manutentive;
- Gli infissi dei vani tecnici esterni presentano scrostamenti vari;

❖ Sottozona "DEPOSITO A PT"

- Copertura: la copertura non risulta uniforme per tutta la sua estensione, in parte risulta ammalorata: essa necessita di un intervento di rifacimento;
- Percolamenti vari: i problemi della impermeabilizzazione della copertura hanno determinato percolamenti ed infiltrazioni di acque meteoriche nei sottostanti ambienti interessando sia la parte intradossale della copertura sia delle travi, pilasti e murature interne dei locali; tali problematiche hanno raggiunto e quindi interessato anche alcune zone della pavimentazione;

- Sulla copertura, come già descritto, sono presenti due tettoie a protezione di alcuni macchinari (macchine esterne degli impianti termici): esse presentano alcuni pannelli di copertura rotti e/o rimossi e la sottostruttura risulta in parte arrugginita: necessitano di interventi manutentivi;
- Impianto termico - macchinari presenti sulla copertura: alcune tubazioni presentano la coibentazione esterna rotta/deteriorata; anche i macchinari esterni presentano superfici di rivestimento fortemente arrugginite;
- Pavimenti: come già sopra indicato alcune zone all'interno del capannone presentano forti segni di ammaloramento dovuto ad infiltrazioni/percolamenti di acqua;
- Infissi: gli infissi, come visto, sono costituiti da grandi portoni sovrastati da finestre; sia i portoni sia la parte finestrata si presenta in talune zone ammalorata e necessitante di interventi manutentivi;
- Murature: su alcune murature interne sono stati riscontrate delle fessurazioni;

❖ Sottozona "DEPOSITO A P1"

- Infissi esterni: essi appaiono in diverse zone abbastanza ammalorati e, pertanto richiedono interventi manutentivi;
- Alcuni servizi igienici sono stati trovati guasti durante i sopralluoghi;
- Risulta privo di impianto termico;
- Copertura: la copertura presenta una impermeabilizzazione costituita da semplice guaina bitumata: essa è stata oggetto già di interventi localizzati di riparazione:

Il suddetto elenco indicativo ma non esaustivo mette in evidenza come tutte le zone e le sottozone presentano diverse deficienze che manifestano l'assoluta necessità di sottoporre l'intero immobile ad adeguati interventi manutentivi: sulla base del criterio valutativo adottato e sopra indicato al giudizio relativo allo stato di conservazione e di manutenzione da attribuire sia a ciascuna zona sia all'intero immobile, può essere assegnata la tipologia "scadente" e quindi per esse (zone, sottozone ed intero immobile) sarà applicato il relativo coefficiente di merito.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 60

Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è stato effettuato sulla base del rilievo effettuato.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della *Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio"* [si precisa che tale norma UNI EN 10750:2005 che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili: per quanto detto, ancorché non più vigenti, è prassi comune continuare ad utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 accompagnati, come vedremo, dalle vigenti Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate] e del *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI - ALLEGATI* (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018); in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'*Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"*.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a

50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per uffici, magazzini, laboratori

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del

10%;

- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.

Per le pertinenze esclusive accessorie (archivi, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Si riportano successivamente i computi delle superfici commerciali delle varie zone immobiliari calcolati con i criteri descritti.

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

Il valore di mercato dell'immobile, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Nei paragrafi successivi per ciascuna zona e sottozona dell'immobile oggetto di studio sarà determinato il relativo valore di mercato che servirà, conseguentemente, a stabilire la valutazione dell'immobile nel suo insieme.

❖ Stima della: 1^ Zona - Uffici

La descrizione della zona è stata fatta nei paragrafi precedenti. Nel mercato immobiliare del Comune di Andria la zona di interesse verrà valutata con riferimento alle quotazioni ad uso TERZIARIO ("UFFICI").

❖ Deficienze riscontrate [1^ Zona – Uffici]

Le deficienze riscontrate e il giudizio sul relativo stato di conservazione e di manutenzione è stato indicato nei paragrafi precedenti.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette [1^ Zona – Uffici]

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- **Valore unitario indiretto:** €/mq 955,00
- **Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata):** Cm = -24,00 %
- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 725,80

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette [1^ Zona – Uffici]

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- **Valore unitario diretto:** €/mq 840,00
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 638,40

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu) [1^ Zona – Uffici]

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 725,80
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 638,40

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- **Valore unitario assunto nella stima:** €/mq 682,10

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 63

❖ Calcolo della superficie commerciale [1^ Zona – Uffici]

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Piano TERRA	212	100	212	
Piano PRIMO	219	100	219	
Proiezione SCALA	14	100	14	
Totale vani principali e accessori diretti			445	
Pertinenze di tipo a) di ornamento ai vani principali				
Ingresso - Rientranza esterna	7	10	1	
Terrazza Copertura	185	10	19	
Pertinenze di tipo b) a servizio indiretto o accessorie				
Vano tecnico - Sottoscala a PT	14	50	7	
Pianerotolo Torrinio Copertura	16	50	8	
Cavedio Torrinio Ispezionabile	8	50	4	
Totale pertinenze			38	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			483	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile – Vt [1^ Zona – Uffici]

1^ Zona - Zona Uffici	
Valore unitario commerciale (no abitazioni)	1 (si=1; no =0)
Vun=(ValOMImax+ValOMImin)/2	€ 955,00 /mq
Val OM min	€ 810,00 /mq
Val OM max	€ 1 100,00 /mq
Cm = Coefficiente di merito	-24,00 %
1+Cm/100	0,76
Valore unitario indiretto corretto €/mq	€ 725,80 /mq
Valore unitario diretto €/mq	€ 840,00 /mq
Valore unitario diretto corretto €/mq	€ 638,40 /mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 682,10 /mq
Superficie commerciale stimata (mq)	483 mq
Valutazione estimativa	€ 329 590,72
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA :	
€ 329 590,72	
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA	
€ 329 590,72	

❖ Stima della: 2^ Zona - Uffici/esposizione - Sottozona "ESPOSIZIONE A PT"

La descrizione della zona è stata fatta nei paragrafi precedenti. Nel mercato immobiliare del Comune di Andria la zona di interesse sarà valutata con riferimento ad uso COMMERCIALE (uso "MAGAZZINI").

❖ Deficienze riscontrate [2^ Zona – Uffici/Esposizione – ESPOSIZIONE A PT]

Le deficienze riscontrate e il giudizio sul relativo stato di conservazione e di manutenzione è stato indicato nei paragrafi precedenti.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette [2^ Zona – Uffici/Esposiz. – ESP. A PT]

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- **Valore unitario indiretto:** €/mq 685,00
- **Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata):** Cm = -26.00 %
- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 506,90

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette [2^ Zona – Uffici/Esposiz. – ESP. A PT]

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- **Valore unitario diretto:** €/mq 600,00
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 444,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu) [2^ Zona – Uffici/Esposiz. – ESP. A PT]

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 506,90
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 444,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- **Valore unitario assunto nella stima:** €/mq 475,45

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 65

❖ Calcolo della superficie commerciale [2^ Zona – Uffici/Esposizione – ESPOSIZ. A PT]

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Piano TERRA	211	100	211	
Totale vani principali e accessori diretti			211	
Pertinenze di tipo a) di ornamento ai vani principali				
Ingresso - Rientranza esterna	7	10	1	
Pertinenze di tipo b) a servizio indiretto o accessorie				
Vano tecnico - Sottoscala a PT	14	50	7	
Totale pertinenze			8	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			219	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile – Vt [2^ Zona – Uffici/Esposizione – ESPOSIZ. A PT]

2^ Zona - Sottozona "ESPOSIZIONE A PT"			
Valore unitario commerciale (no abitazioni)	1	(si=1; no =0)	
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 685,00	/mq	
Val OMI min	€ 590,00	/mq	
Val OMI max	€ 780,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito	-26,00	%	
$1 + Cm / 100$	0,74		
Valore unitario indiretto corretto €/mq	€ 506,90	/mq	
Valore unitario diretto €/mq	€ 600,00	/mq	
Valore unitario diretto corretto €/mq	€ 444,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 475,45	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)	219	mq	
Valutazione estimativa	€ 103 980,92		
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA :			€ 103 980,92
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA			€ 103 980,92

❖ Stima della: 2^ Zona - Uffici/esposizione – Sottozona "UFFICI A P1"

La descrizione della zona è stata fatta nei paragrafi precedenti. Nel mercato immobiliare del Comune di Andria la zona di interesse sarà valutata con riferimento ad uso TERZIARIO (uso "UFFICI").

❖ Deficienze riscontrate [2^ Zona – Uffici/Esposiz. – UFF. P1]

Le deficienze riscontrate e il giudizio sul relativo stato di conservazione e di manutenzione è stato indicato nei paragrafi precedenti.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette [2^ Zona – Uffici/Esposiz. – UFF. P1]

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- **Valore unitario indiretto:** €/mq 955,00
- **Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata):** Cm = -26,00 %
- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 706,70

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette [2^ Zona – Uffici/Esposiz. – UFF. P1]

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- **Valore unitario diretto:** €/mq 840,00
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 621,60

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu) [2^ Zona – Uffici/Esposiz. – UFF. P1]

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 706,70
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 621,60

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- **Valore unitario assunto nella stima:** €/mq 664,15

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 67

❖ Calcolo della superficie commerciale [2^ Zona - Uffici/Esposiz. - UFF. P1]

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Piano PRIMO	218	100	218	
Proiezione SCALA	14	100	14	
Totale vani principali e accessori diretti			232	
Pertinenze di tipo a) di ornamento ai vani principali				
Terrazza Copertura	184	10	18	
Pertinenze di tipo b) a servizio indiretto o accessorie				
Pianerottolo Torrino Copertura	16	50	8	
Cavedio Torrino Ispezionabile	7	50	4	
Totale pertinenze			30	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			262	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt [2^ Zona - Uffici/Esposiz. - UFF. P1]

2^ Zona - Sottozona "UFFICI A P1"

Valore unitario commerciale (no abitazioni)	1	(si=1; no =0)
$V_{un} = (V_{aOMI\max} + V_{aOMI\min}) / 2$	€ 955,00	/mq
Val OMI min	€ 810,00	/mq
Val OMI max	€ 1 100,00	/mq
Cm = Coefficiente di merito	-26,00	%
1+Cm/100	0,74	
Valore unitario indiretto corretto €/mq	€ 706,70	/mq
Valore unitario diretto €/mq	€ 840,00	/mq
Valore unitario diretto corretto €/mq	€ 621,60	/mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 664,15	/mq
Superficie commerciale stimata (mq)	262	mq
Valutazione estimativa	€ 173 927,60	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA : € 173 927,60

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA € 173 927,60

❖ Stima della: 3^ Zona Operativa - Sottozona "LAVORAZIONE A PT"

La descrizione della zona è stata fatta nei paragrafi precedenti. Nel mercato immobiliare del Comune di Andria la zona di interesse sarà valutata con riferimento ad uso PRODUTTIVO (uso "LABORATORI").

❖ Deficienze riscontrate [3^ Zona – Zona Operativa – ZONA LAVORAZIONE A PT]

Le deficienze riscontrate e il giudizio sul relativo stato di conservazione e di manutenzione è stato indicato nei paragrafi precedenti.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette [3^ Zona: Zona Oper. –LAVOR. A PT]

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- **Valore unitario indiretto:** €/mq 675,00
- **Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata):** Cm = -26.00 %
- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 499,50

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette [3^ Zona: Zona Oper. –LAVORAZ. A PT]

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- **Valore unitario diretto:** €/mq 600,00
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 444,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu) [3^ Zona: Zona Oper. –LAVORAZ. A PT]

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 499,50
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 444,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- **Valore unitario assunto nella stima:** €/mq 471,75

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 69

❖ Calcolo della superficie commerciale [3^ Zona: Zona Oper. -LAVORAZ. A PT]

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Laboratorio PIANO TERRA	1364	100	1364	
Spogliatori e Servizi	33	100	33	
Servizi	22	100	22	
Totale vani principali e accessori diretti			1419	
Pertinenze di tipo a) di ornamento ai vani principali				
Spazi esterni (parte libera lotto)	3012	10	301	
Pertinenze di tipo b) a servizio indiretto o accessorie				
Archivio	11	50	6	
1° Cavedio accessibile	4	50	2	
2° Cavedio accessibile	4	50	2	
1° Soppalco + scala accesso	36	50	18	
2° Soppalco + scala accesso	36	50	18	
Manufatto esterno di servizio	74	25	19	
Vasca idrica	74	25	19	
Totale pertinenze			384	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			1802	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt [3^ Zona: Zona Oper. -LAVORAZ. A PT]

3^ Zona - Sottozona "LAVORAZIONE A PT"				
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)	
$V_{un} = (ValOM_{max} + ValOM_{min}) / 2$	€	675,00	/mq	
Val OM min	€	580,00	/mq	
Val OM max	€	770,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito		-26,00	%	
$1 + Cm / 100$		0,74		
Valore unitario indiretto corretto €/mq	€	499,50	/mq	
Valore unitario diretto €/mq	€	600,00	/mq	
Valore unitario diretto corretto €/mq	€	444,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€	471,75	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		1802	mq	
Valutazione estimativa	€	850 282,20		
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA :				€ 850 282,20
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA				€ 850 282,20

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 70

❖ Stima della: 3^ Zona Operativa – Sottozona "DEPOSITO A PT"

La descrizione della zona è stata fatta nei paragrafi precedenti. Nel mercato immobiliare del Comune di Andria la zona di interesse sarà valutata con riferimento ad uso COMMERCIALE (uso "MAGAZZINI").

❖ Deficienze riscontrate [3^ Zona – Zona Operativa – ZONA DEPOSITO A PT]

Le deficienze riscontrate e il giudizio sul relativo stato di conservazione e di manutenzione è stato indicato nei paragrafi precedenti.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette [3^ Zona – Zona Op. – DEP. A PT]

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- **Valore unitario indiretto:** €mq 685,00
- **Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata):** Cm = -25.50 %
- **Valore unitario indiretto corretto:** €mq 510,33

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette [3^ Zona – Zona Op. – DEP. A PT]

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- **Valore unitario diretto:** €mq 600,00
- **Valore unitario diretto corretto:** €mq 447,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu) [3^ Zona – Zona Op. – DEP. A PT]

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- **Valore unitario indiretto corretto:** €mq 510,33
- **Valore unitario diretto corretto:** €mq 447,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- **Valore unitario assunto nella stima:** €mq 478,66

❖ Calcolo della superficie commerciale [3^a Zona - Zona Op. - DEP. A PT]

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Zona deposito PIANO TERRA	1042	100	1042	
Totale vani principali e accessori diretti			1042	
Pertinenze di tipo a) di ornamento ai vani principali				
Terrazza/Copertura	913	10	91	
Pertinenze di tipo b) a servizio indiretto o accessorie				
1^a Scala accesso alla copertura	19	25	5	
2^a Scala accesso alla copertura	19	25	5	
1^a Tettoia Impianti	27	25	7	
2^a Tettoia Impianti	27	25	7	
Totale pertinenze			114	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			1156	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt [3^a Zona - Zona Op. - DEP. A PT]

3^a Zona - Sottozona "DEPOSITO A PT"

Valore unitario commerciale (no abitazioni)	1 (si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 685,00 /mq
Val OMI min	€ 590,00 /mq
Val OMI max	€ 780,00 /mq
Cm = Coefficiente di merito	-25,50 %
$1 + Cm / 100$	0,75
Valore unitario indiretto corretto €/mq	€ 510,33 /mq
Valore unitario diretto €/mq	€ 600,00 /mq
Valore unitario diretto corretto €/mq	€ 447,00 /mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 478,66 /mq
Superficie commerciale stimata (mq)	1156 mq
Valutazione estimativa	€ 553 477,45

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA : € 553 477,45

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA € 553 477,45

❖ Stima della: 3^ Zona Operativa – Sottozona "DEPOSITO A P1"

La descrizione della zona è stata fatta nei paragrafi precedenti. Nel mercato immobiliare del Comune di Andria la zona di interesse sarà valutata con riferimento COMMERCIALE (uso "MAGAZZINI").

❖ Deficienze riscontrate [3^ Zona – Zona Operativa – ZONA DEPOSITO A P1]

Le deficienze riscontrate e il giudizio sul relativo stato di conservazione e di manutenzione è stato indicato nei paragrafi precedenti.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette [3^ Zona – Zona Op. – DEP. A P1]

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- **Valore unitario indiretto:** €/mq 685,00
- **Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata):** Cm = -26,00 %
- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 506,90

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette [3^ Zona – Zona Op. – DEP. A P1]

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- **Valore unitario diretto:** €/mq 600,00
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 444,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu) [3^ Zona – Zona Op. – DEP. A P1]

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- **Valore unitario indiretto corretto:** €/mq 506,90
- **Valore unitario diretto corretto:** €/mq 444,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- **Valore unitario assunto nella stima:** €/mq 475,45

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 73

❖ Calcolo della superficie commerciale [3^ Zona - Zona Op. - DEP. A P1]

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Zona deposito - Piano primo	1379	100	1379	
Ufficio e Servizi	30	100	30	
Lavorazione e Servizi	30	100	30	
1^ Scala di accesso P1	24	100	24	
2^ Scala di accesso P1	24	100	24	
1^ Ascensore/Montacarichi	10	100	10	
Totale vani principali e accessori diretti			1498	
Pertinenze di tipo a) di ornamento ai vani principali				
Terrazza/Copertura	1648	10	165	
Pertinenze di tipo b) a servizio indiretto o accessorie				
2^ Ascensore/Montacarichi	10	25	3	Vano murato
Totale pertinenze			167	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			1665	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt [3^ Zona - Zona Op. - DEP. A P1]

3^ Zona - Sottozona "DEPOSITO A P1"				
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)	
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min})/2$	€	685,00	/mq	
Val OMI min	€	590,00	/mq	
Val OMI max	€	780,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito		-26,00	%	
$1 + Cm/100$		0,74		
Valore unitario indiretto corretto €/mq	€	506,90	/mq	
Valore unitario diretto €/mq	€	600,00	/mq	
Valore unitario diretto corretto €/mq	€	444,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€	475,45	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		1665	mq	
Valutazione estimativa	€	791 671,80		
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA :		€	791 671,80	
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI ZONA		€	791 671,80	

❖ Stima dell' INTERO IMMOBILE I Criterio di stima "intrinseco"

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'incidenza di tutti i parametri che caratterizzano l'immobile in questione, nonché tenuto conto del grado di commerciabilità dello stesso, **considerati i valori determinati per ciascuna zona/sottozona considerata**,

si è pervenuto al seguente valore commerciale:

✓ Criterio di stima "intrinseco"

€ 2.802.930,68

6.4 - Criterio di stima "estrinseco" o della "capitalizzazione dei redditi"

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione del valore di un bene in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre, invece, fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula

$V = a/r$ in cui

- a = annualità di reddito pari al reddito lordo presunto realizzabile dall'immobile meno le spese annue medie
- r = tasso di capitalizzazione

è pari all'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Dunque, considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del cespite in argomento, ed applicando la formula suddetta, si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito.

Dall'esame del "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio si evince che i valori di locazione minimo e massimo di mercato espressi in €/mq x mese, aggiornato al PRIMO SEMESTRE

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 75

2024, per il Comune di ANDRIA nella Fascia/zona: Periferica/VIA BARLETTA-VIA TRANI-VIA BISCEGLIE-VIA CORATO (in cui ricade l'immobile oggetto di studio), sono rispettivamente (vds anche allegati)

- Destinazione PRODUTTIVA (LABORATORI): €/mq x mese 2,00 e €/mq x mese 2,60
- Destinazione COMMERCIALE (MAGAZZINI): €/mq x mese 2,00 e €/mq x mese 2,60
- Destinazione TERZIARIA (UFFICI): €/mq x mese 3,40 e €/mq x mese 4,60

Assumeremo come valore unitario di riferimento espresso in €/mq x mese rispettivamente per le tre destinazioni i valori medi dei valori sopra riportati, ossia

- Destinazione PRODUTTIVA (LABORATORI): **€/mq x mese 2,30**
- Destinazione COMMERCIALE (MAGAZZINI): **€/mq x mese 2,30**
- Destinazione TERZIARIA (UFFICI): **€/mq x mese 4,00**

Su tali valori comunque occorre applicare gli opportuni coefficienti correttivi in considerazione di tutte le caratteristiche insite dell'immobile (ubicazione, tipologia e caratteristiche costruttive, livello di piano, vetustà, stato di fatto ecc.) [analizzati nel dettaglio nel paragrafo precedente ed assunti integralmente nel presente calcolo].

Noto il canone locatizio che una azienda potrebbe corrispondere per uso dell'immobile occorre scegliere un adeguato saggio di capitalizzazione di tale reddito lordo conseguibile dalla locazione.

Da un confronto tra il valore unitario dell'immobile e il valore unitario del canone di locazione riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al PRIMO SEMESTRE 2024, per il Comune di Andria nella Fascia/zona: Periferica/VIA BARLETTA-VIA TRANI-VIA BISCEGLIE-VIA CORATO, si evince che il saggio di capitalizzazione desumibile è pari a 5% per immobili destinati ad uffici in condizioni normali e pari a circa 4% per laboratori e magazzini in condizioni normali. A tale valore applicheremo alcuni coefficienti discendenti/ascendenti in ragione delle situazioni al contorno di ciascuna zona/sottozona come da schema sottostante tratto da "Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia" – ESCULAPIO Editore, Bologna 2004.

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 76

Relazione tecnica ed estimativa relativa all'immobile sito in Andria (BT)
in Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Località Lamapaola
(Foglio n.8, particella 476, snb 2)

TEMA	INFLUENZE ASCENDENTI	% teorica	% applicata	% applicata	% applicata	% applicata	% applicata	% applicata	INFLUENZE DISCENDENTI	% teorica	% applicata	% applicata	% applicata	% applicata	% applicata	% applicata
			1°Zona - Uffici	2°Zona PT - Espos	2°Zona P1 - Uffici	3°Zona PT - Labor	3°Zona PT - Dep	3°Zona PT - Dep			1°Zona - Uffici	2°Zona PT - Espos	2°Zona P1 - Uffici	3°Zona PT - Labor	3°Zona PT - Dep	3°Zona PT - Dep
Interesse inteso come premio del rischio	Interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria a scadenza non immediata	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	Alee di inaccessibilità conseguenti al tipo dell'uso dell'immobile	0,1							Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
	Probabilità di passazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili	0,05							Previsione realizzazioni infrastrutturali o di attrezzature sociali	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
	Previsione di probabili espropri	0,05														
	Previsione di peggioramenti ambientali	0,1														
	Esistenza di rischi tecnici del capitale non assicurabili	0,1														
	Notabilità «alta» dell'edificio	0,1														
Interesse inteso come premio per l'astinenza									Propensione al risparmio,	0,05						0,05
Interesse quale corrispettivo alla maggiore produttività del Capitale	Esistenza di esenzioni o di particolari agevolazioni sull'imposta di registro	0,05							Costi di produzione in aumento	0,05	0,05		0,05	0,05		
									Tendenza al ribasso del valore di profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia	0,05						
									Particolar pregio architettonico o artistico dell'edificio	0,1	0,1		0,1			
									Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
									Altezza straordinaria degli ambienti	0,05				0,05	0,05	0,05
									Spazi ed accessori disponibili	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Interesse come premio per la scarsità dei capitali	Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfido	0,1							Politica urbanistica o circostanze economiche locali neganti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Interesse inteso come premio per l'attesa di futuri benefici	Particolari redditività superordinarie	0,1							Esistenza, o presumibili permanenze per l'unità immobiliare oggetto di stima di eventuali regimi vincolistici delle locazioni	0,15						
	Esistenza, per breve tempo ulteriore, di esenzioni fiscali	0,15							Presenza di migliori infrastrutture o ambientali nella zona	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
									Suscettività economica e legale di trasformazioni future	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Interesse inteso come premio temporale, cioè con taglio direttamente proporzionale alla "durata" temporale dell'investimento	Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari	0,4							Ubicazioni centrali o in zone o località dotate di particolare idoneità insediativa	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	Particolari negative caratteristiche intrinseche (situazioni ambientali poco igieniche, scarsa luminosità)	0,2					0,2		Dall'ubicazione o ordinaria destinabilità ad usi commerciali (negozi), botteghe, annessi ad altri studi professionali, ecc.)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani	0,1							Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Facilità di collegamenti	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
	Quota poco elevata del piano strada (in edifici lontani di accesso)	0,1														
	Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento	0,05														
	Dimensioni subordinate degli spazi scoperti (terrazze o balconi di dimensioni minori di 1/5 + 1/6 delle superfici utili coperte)	0,05														
Interesse inteso quale rapporto diretto tra saggio e potere di scambio monetario	Possibilità di dilazioni del prezzo o in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari	0,1							Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
TOTALE		2,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,30%	0,10%		2,00%	1,70%	1,55%	1,70%	1,65%	1,60%	1,65%

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 77

Tutto sopra considerato, si ritiene che il saggio di capitalizzazione del reddito lordo per i vari ambienti, possa essere assunto attualmente nei valori come sopra calcolati e quindi pari a

- 1^ Zona – Uffici	3.40%
- 2^ Zona - Uffici/esposizione – Sottozona “ESPOSIZIONE A PT”	2.55%
- 2^ Zona - Uffici/esposizione – Sottozona “UFFICI A P1”	3.40%
- 3^ Zona Operativa - Sottozona “LAVORAZIONE A PT”	2.45%
- 3^ Zona Operativa – Sottozona “DEPOSITO A PT”	2.70%
- 3^ Zona Operativa – Sottozona “DEPOSITO A P1”	2.45%

In relazione alle spese varie cui è soggetto l'immobile ed in particolare alle relative manutenzioni occorre specificare che le stesse sono sicuramente di maggior impegno rispetto, per esempio, alle residenze e ciò per la maggior incidenza degli impianti presenti e anche per la diversa destinazione, oltre che per la circostanza che il conduttore in genere non può provvedere direttamente alle manutenzioni in argomento ma deve rivolgersi necessariamente sempre a ditte esterne.

Ciò premesso assumeremo per i vari ambienti una incidenza percentuale della quota per le spese per manutenzione straordinaria (5%), per assicurazione (1%), per amministrazione e sorveglianza (1%), per sfritto e inesigibilità (2%), per tributi (23% oppure 35% a seconda se il potenziale reddito sia < €28.000 oppure €28.001<R<€50.000), per oneri finanziari passivi (interessi) (1%): complessivamente l'incidenza percentuale della quota per le spese assunta sarà pari al 33% oppure al 45% del reddito lordo. Fissato quindi il canone ritraibile dall'esercizio e relative spese, dalla capitalizzazione dello stesso al saggio preindicated si può reperire il valore dell'immobile.

La stima con il metodo "estrinseco" è riportata nelle seguenti tabelle.

Coefficienti correttivi				Coefficienti correttivi			
Cm = Coefficiente di merito				Cm = Coefficiente di merito			
Costo €/mq x mese (CU)	0,76	1^Zona - Uffici	0,74	2^Zona PT - Espos.	2,30	/mq	
Costo €/mq x mese - corretto	4,00	/mq	€	1,70	/mq	€	
Superficie commerciale stimata (mq)	3,04	/mq	€	219	mq		
Reddito lordo presunto realizzabile x mese	483	mq	€	372,23		€	
Reddito lordo presunto realizzabile annuale	1 468,93		€	4 466,73		€	
Spese annue medie	17 627,14		€	1 474,02	33%	€	
r: saggio di capitalizzazione	5 816,95	33%	€	2,55%			
	3,40%						
VALUTAZIONE ESTIMATIVA PORZIONE IMMOBILE:				€	347 358,27	€	117 361,11

Coefficienti correttivi				Coefficienti correttivi			
Cm = Coefficiente di merito				Cm = Coefficiente di merito			
Costo €/mq x mese (CU)	0,74	2^Zona PT - Uffici	0,74	3^Zona PT - Labor.	2,30	/mq	
Costo €/mq x mese - corretto	4,00	/mq	€	1,70	/mq	€	
Superficie commerciale stimata (mq)	2,96	/mq	€	1802	mq		
Reddito lordo presunto realizzabile x mese	262	mq	€	3 067,68		€	
Reddito lordo presunto realizzabile annuale	775,16		€	36 812,22		€	
Spese annue medie	9 301,98		€	16 565,50	45%	€	
r: saggio di capitalizzazione	3 069,65	33%	€	2,45%			
	3,40%						
VALUTAZIONE ESTIMATIVA PORZIONE IMMOBILE:				€	183 303,68	€	826 396,72

Coefficienti correttivi				Coefficienti correttivi			
Cm = Coefficiente di merito				Cm = Coefficiente di merito			
Costo €/mq x mese (CU)	0,745	3^Zona PT - Dep.	0,74	3^Zona PT - Dep.	2,30	/mq	
Costo €/mq x mese - corretto	2,30	/mq	€	1,70	/mq	€	
Superficie commerciale stimata (mq)	1,71	/mq	€	1665	mq		
Reddito lordo presunto realizzabile x mese	1156	mq	€	2 834,00		€	
Reddito lordo presunto realizzabile annuale	1 981,32		€	34 008,00		€	
Spese annue medie	23 775,84		€	15 303,60	45%	€	
r: saggio di capitalizzazione	7 846,03	33%	€	2,45%			
	2,70%						
VALUTAZIONE ESTIMATIVA PORZIONE IMMOBILE:				€	589 993,08	€	763 444,95

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE	€	2 827 857,81
--	---	--------------

❖ Stima dell' INTERO IMMOBILE [Criterio di stima "estrinseco"]

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'incidenza di tutti i parametri che caratterizzano

l'immobile in questione, **considerati i valori determinati per ciascuna zona/sottozona considerata,**

si è pervenuto al seguente valore commerciale:

✓ Criterio di stima "intrinseco"

€ 2.827.857,81

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 79

6.5 – Valore Immobile

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'incidenza di tutti i parametri che caratterizzano l'immobile in questione, nonché tenuto conto del grado di commerciabilità dello stesso, si è pervenuto ai seguenti valori commerciali:

✓ Criterio di stima "intrinseco" € 2.802.930,68

✓ Criterio di stima "estrinseco" € 2.827.857,81

Il valore dell'immobile risulta essere quindi pari alla media dei valori determinati in base ai due criteri di stima cioè pari a:

Valore medio € 2.815.394,24

che arrotondato diventa pari a

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

€ 2.815.000,00 (Euro duemilionioottocentoquindicimila/00)

5.0 - VALUTAZIONE FINALE - CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente indicato si riassumono di seguito i dati salienti relativi allo stato di fatto e di diritto, nonché di stima, relativi all'immobile oggetto di studio.

A. L'immobile, come da atti, risulta di proprietà della società:

██████████ S.R.L.”

con attuale sede in ██████████ – Località ██████████

L'immobile è così riportato in Catasto dei Fabbricati Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali:

✓ Comune di Andria, Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Piano T-1

○ Piano T-1 – Foglio n.8, particella 476, sub 2, categoria D01.

B. Il lotto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.753/2024 rilasciato in data 10/12/2024 dal Comune di Andria allegato alla presente relazione, risulta inserito nel vigente PRGC del Comune di Andria in zona: **D1: AREE PER INDUSTRIE (ESISTENTI E DI PROGETTO). La particella 476 del Fg. 8 rientra nel Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica (PUE), approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 85 del 05/12/2005.**

Per tali aree si applicano le norme Tecniche di Esecuzione del P.U.E. approvato in conformità agli articoli 4.1, 4.2 e 4.3 del P.R.G., approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995 e ss.mm.ii.

C. Con riferimento al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, si precisa che la particella 476 del Fg. 8 **ricade in Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale_Figura Territoriale: La Piana Olivicola del Nord Barese**. Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di cui alla D.G.R. di approvazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e s.m.i.

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 81

Ad ulteriore informazione, secondo i vincoli del PPTR, il lotto in esame si trova, inoltre, a circa 150 dalla Str. Prov. Andria -Trani che ha valenza di “*Strada a valenza paesaggistica*” (punto “6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi”) ed è in prossimità, ma ad adeguata distanza, dal “*Reticolo idrografico di connessione del reticolo RER*” (punto “6.1.2 Componenti Idrologiche” del PPTR).

D. Dalla sovrapposizione dell'area oggetto di studio, con le perimetrazioni del vigente Piano d'Assetto idrogeologico (P.A.I.) dell'A.d.B. Puglia (Autorità di Bacino Puglia) per il territorio comunale di Andria, si rileva che nessuna parte dell'area interessata del lotto di interesse interferisce con aree classificate ad Alta, Media e Bassa Pericolosità Idraulica (AP, MP, BP), pertanto il lotto non è soggetto ad alcuna delle disposizioni delle N.T.A. del P.A.I..

E. Il lotto confina con due strade aperte al pubblico e con le p.lle 508, 532, 580, 527

), 452, 446, 440, 434, 428, 477.

F. L'intero immobile risulta così costituito:

1^ Zona - Uffici: all'interno dell'edificio, nella parte centrale/destra del prospetto esposto a Sud-Est, è presente una porzione dell'edificio destinata ad uffici: essa si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo);

2^ Zona - Uffici/esposizione: all'interno dell'edificio, nella parte centrale/sinistra del prospetto esposto a Nord-Ovest, è presente una altra porzione dell'edificio destinata in parte ad uffici (piano primo) ed in parte ad esposizione/deposito (piano terra): essa si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo);

3^ Zona - Zona operativa: la parte centrale del capannone, con i 2 lati di pertinenza principali esposti rispettivamente a Nord-Est e Sud-Ovest, si estende su due piani dei quali quello a piano terra è utilizzato in parte come zona operativa vera e propria (accoglie al suo interno macchinari vari) ed in parte come deposito e quello a piano primo utilizzato come deposito.

4^ Zona - Vani tecnici: all'esterno del capannone, nella parte centrale del lotto, in posizione adiacente alla recinzione perimetrale, è presente un manufatto destinato per la maggior parte del suo volume a vani tecnici con sottostanti vasche/riserve idriche;

5^ Zona – Parte esterna del lotto compresa tra il capannone e la recinzione perimetrale.

G. Il lotto è localizzato all'interno della Zona D1 del PRGC del Comune di Andria cui si accede a partire dalla strada Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Località Lamapaola attraverso una traversa interna che raggiunge gli ingressi di tipo carrabile e pedonali presenti.

H. Il manufatto, edificato su suolo inizialmente censito presso i Catasto dei Terreni al fg. 8 p.lle 403 – 411 – 414 – 417 – 420, è stato realizzato in ragione dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.8 del 27.01.2000 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);
- Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);
- Denuncia di inizio dei lavori in data 01/08/2000 (protocollata in data 01/08/2000);
- Dichiarazione di ultimazione in data 22.12.2002 (protocollata in data 24/12/2002);

I. in data 30.07.2012 è stata presentata presso il Comune di Andria una Comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera per realizzazione impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio; i lavori sono terminati in data 02/07/2013 giusta comunicazione di fine lavori trasmessa al Comune di Andria in data 02/07/2013;

J. in data 04/08/2017 veniva inoltrata presso il SUAP del Comune di Andria richiesta di permesso di costruire protocollata al n. 65127 del 04/08/2017, per accertamento di conformità per interventi realizzati, ai sensi dell'art.36, comma 1 del DPR n.380/2001: i lavori per i quali è stata inoltrata richiesta di permesso di costruire consistono nella realizzazione di:

- vano tecnico fuori terra (centrale idrica antincendio, centrale idrica e vano generatore);
- vasche interrato riserva idrica antincendio e riserva idrica;
- diversa distribuzione interna al piano terra del capannone;
- diversa distribuzione interna al piano primo del capannone;
- due scale in ferro esterne al capannone;

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 83

come dichiarato in suddetta istanza suddette opere sono state realizzate in data 11.07.2006;

K. in data 02/10/2017 veniva inoltrata presso il SUAP del Comune di Andria SCIA, protocollata al n.81822 del 02/10/2017, istanza a firma del sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] s.r.l. e del geom. Antonio Quacquarelli in qualità di tecnico asservante, con la quale, premettendo di aver trasmesso in data a del 04/08/201 istanza di PdC per accertamento di conformità per intervento realizzato ai sensi dell'art.36, comma 1 del DPR 380/2001, chiedevano al Dirigente del Settore Unico Attività Produttive del Comune di Andria di esaminare la pratica come intervento eseguito in assenza di SCIA e accertamento ai sensi dell'art. 37, comma 4. In allegato alla suddetta istanza è riportata SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO (Attività n.41, Tabella A, Sez.II del DLgs n.222/2016). Con tale SCIA si chiedeva la "sanatoria dell'intervento realizzato in data 11.07.2006 conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione".

I lavori per i quali è stata inoltrata suddetta richiesta consistono nella realizzazione di:

- vano tecnico fuori terra (centrale idrica antincendio, centrale idrica e vano generatore);
- vasche interrato riserva idrica antincendio e riserva idrica;
- diversa distribuzione interna al piano terra del capannone;
- diversa distribuzione interna al piano primo del capannone;
- due scale in ferro esterne al capannone;

come dichiarato in suddetta istanza (SCIA allegata) suddette opere sono state realizzate in data 11.07.2006.

L. Dal punto di vista strutturale sono state svolte le seguenti attività:

- presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 16/03/2001 è presentata "Denuncia dei Lavori (ai sensi della legge regionale 27/85 art.62) con annesso, tra l'altro, il progetto strutturale relativo alla realizzazione di un capannone industriale in Andria in c.da Lamapaola sulla S.P. Andria Trani;

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 84

- con comunicazione del 13/04/2001 la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari restituiva un esemplare del progetto e degli atti ad esso allegati muniti del timbro dell'avvenuto deposito e dell'attestazione del predetto ufficio **n.38/01 del 11/04/01**;
- i lavori strutturali (capannone industriale) sono stati ultimati in data 24.10.2002 giusta comunicazione del direttore dei lavori ing. Riaccado Zinzolino registrata agli atti presso la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 28.11.2002;
- il collaudatore Arch. Domenico Tangaro in data 05/12/2002 rilasciava certificato di collaudo statico relativo al capannone industriale registrato agli atti presso la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 03.02.2003;
- presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari in data 31/01/03 è presentata “Denuncia dei Lavori (ai sensi della legge regionale 27/85 art.62) con annesso, tra l'altro, il progetto strutturale relativo alla costruzione di cisterna interrata e pareti controterra al capannone industriale sito in Andria in c.da Lamapaola sulla S.P. Andria Trani;
- con comunicazione del 25/02/2003 la Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari restituiva un esemplare del progetto e degli atti ad esso allegati muniti del timbro dell'avvenuto deposito e dell'attestazione del predetto ufficio **n.12/01 del 19/02/03**;
- presso gli uffici della Regione Puglia – Assessorato ai lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Bari risultano in atti la “Relazione Finale” del 05.5.2003 e il “Collaudo” del 14.10.2003;

M. in relazione alla Pratica di Agibilità inerente la Pratica Edilizia n.253/99

- presso i Comune di Andria Settore Pianificazione del Territorio veniva protocollata in data 28/07/2006, prot. n.45701/2006 la “Richiesta di abitabilità del capannone artigianale sito in Andria alla via S.P. Andria Trani” con riferimento alla pratica edilizia N. 253/99;
- alla suddetta richiesta venivano allegati, tra l'altro, i seguenti documenti:

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 85

- Dichiarazione di conformità a firma del Direttore dei Lavori ing. Riccardo Zinfullino (in tale documento è riportato l'elenco della documentazione a corredo dell'istanza di abitabilità);
- Dichiarazione di conformità a firma del rappresentante legale sig. [REDACTED] della Società [REDACTED] committente dei lavori;

N. In data 28/09/2006 veniva rilasciata da parte del Comune di Andria Settore Pianificazione del Territorio Servizio Edilizia Privata l' "Attestazione" di avvenuta presentazione dell'istanza ai sensi degli art. 24-25 del DPR 06/06/2001 n.380 e smi di agibilità del capannone artigianale sito sulla SP Andria Trani assentita con Concessione Edilizia n.8 del 27.01.2000 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99) e Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001.

O. Attualmente l'immobile è privo di certificato di Agibilità

P. Attualmente l'edificio di che trattasi si trova in una situazione di completa difformità edilizia dell'esistente rispetto alla documentazione in atti presso gli organi competenti per territorio in quanto la situazione rilevata risulta

- completamente difforme rispetto alla Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);
- la SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO (Attività n.41, Tabella A, Sez.II del DLgs n.222/2016) del 02/10/2017 risulta "priva di effetto" ai sensi, tra il resto, proprio del DLgs n.222/2016;
- pur volendo prendere suddetta SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO come riferimento per la determinazione dello stato legittimo dell'edificio, attualmente la situazione riscontrata risulta difforme anche da quanto indicato nella predetta SCIA.

Q. Il costo complessivo stimato per la eventuale conclusione della pratica di SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO e per la successiva regolarizzazione delle deficienze riscontrate, nelle more di

Ing. Nicola Petrnzella - Molfetta (Ba)

Pagina 86

quanto sopra specificato, risulta dell'ordine di circa € 44.450,00 che arrotondato risulta di circa € 44.500,00

Si specifica che la SCIA DI SANATORIA ha comportato, a titolo di “Sanzione inerente accertamento di conformità alla pratica n.186/2017 del 04/08/2017 protocollo n. 65127” (oblazione già corrisposta), il pagamento di € 2064,00.

R. L'immobile è pervenuto alla su indicata proprietà in ragione dei seguenti titoli.

Dagli atti risulta quanto segue.

- L'area su cui sorge l'immobile è stata destinata ad insediamenti per attività produttive giusta variante normativa al PRG approvata con delibera del CC n.123 del 21.12.1999, promosso con procedimento amministrativo previsto dall'art. 25 del D1112/98 e relativo regolamento di applicazione emanato con DPR n.447/98 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Il manufatto è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 8 del 27.01.2000 e successiva variante Concessione Edilizia n. 8/A del 11.04.2001 rilasciate dal Comune di Andria alla Società “██████████ s.n.c.” (P.Iva n. ██████████) con sede in ██████████ alla via ██████████ ██████████ in capo al suo legale rappresentante sig. ██████████ imprenditore, nato ad ██████████ il ██████████ e ivi residente alla via ██████████
 - Con atto “Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” del 22/11/2006 Numero di Repertorio 24578, Notaio Fucci Riccardo di Andria - Registro Particolare 19082 Registro Generale 28449 – “Atto tra vivi Cessione Ramo di Azienda” il diritto di proprietà dell'immobile di che trattasi, tra l'altro, passava dalla Società ██████████ s.n.c.” alla Società “██████████ s.r.l.”
 - Con atto “Ipoteca Volontaria” del 22/11/2006 Numero di Repertorio 24579/10094, Notaio Fucci Riccardo di Andria - Registro Particolare 5680 Registro Generale 28450 – l'immobile di che trattasi, tra l'altro, è stato oggetto di “Concessione a Garanzia di Finanziamento” da parte della Società ██████████ s.r.l.” a favore della “Banca Nazionale del Lavoro Spa” con sede in Roma;

- Con atto "Ipoteca Volontaria" del 08/09/2017 Numero di Repertorio 7266/5677 del 07/09/2017, Notaio LEONETTI MICHELE di Andria - Registro Particolare 2302 Registro Generale 19088 – l'immobile di che trattasi, tra l'altro, è stato oggetto di "Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario" da parte della Società "██████████ s.r.l." a favore della "Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni Spa" con sede in Bari;
- Con atto "Locazione Ultrannuale" del 05/03/2019 Numero di Repertorio 9259/7333 del 27/02/2019, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 3398 Registro Generale 4552- Atto tra vivi - la Società "██████████ s.r.l." concedeva in locazione in favore della Società "██████████ s.r.l." di ██████████ una porzione dell'immobile di che trattasi;
- Con atto "Compravendita" del 16/12/2019 Numero di Repertorio 10299/8145 del 13/12/2019, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 20562 Registro Generale 27259 – "Atto tra vivi Compravendita" l'immobile di che trattasi era venduto dalla Società "██████████ s.r.l." alla Società "██████████ s.r.l." di ██████████
- Con atto "Retrocessione" del 31/05/2023 Numero di Repertorio 18435/14937 del 22/05/2023, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 9774 Registro Generale 12173 – "Atto tra vivi Retrocessione" la proprietà dell'immobile di che trattasi tornava alla Società "██████████ s.r.l." da parte della Società "██████████ s.r.l." di ██████████
- Con atto "Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione" del 19/07/2023 Numero di Repertorio 10081/1423 del 19/07/2023, registro Particolare 1891 Registro Generale 16319 - l'immobile di che trattasi era oggetto di "Avviso di accertamento esecutivo" da parte dell'Agenzia delle Entrate nei confronti della Società "██████████ s.r.l.";
- Con atto "Locazione Ultrannuale" del 08/09/2023 Numero di Repertorio 19036/15431 del 04/09/2023, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 15588 Registro Generale 19371- Atto tra vivi - la Società "██████████ s.r.l." concedeva in locazione in favore della Società "██████████ s.r.l." di ██████████ una porzione dell'immobile di che trattasi;

- Con atto "Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione" del 22/09/2023 Numero di Repertorio 10262/1423 del 22/09/2023, registro Particolare 2365 Registro Generale 20227 - l'immobile di che trattasi era oggetto di "Ruolo e Avviso di addebito esecutivo" da parte dell'Agenzia delle Entrate nei confronti della Società "██████████ s.r.l.";
- Con atto giudiziario "Atto esecutivo o cautelare" del 27/12/2023 Numero di Repertorio 4154 del 30/11/2023, registro Particolare 22314 Registro Generale 27739 - l'immobile di che trattasi era oggetto di "Verbale di Pignoramento Immobili" da parte del Tribunale di Trani nei confronti della Società "██████████ s.r.l." a favore della "Banca Nazionale del Lavoro SPA".

S. Attualmente l'immobile risulta parzialmente occupato dalla Società locataria "██████████ s.r.l." come da Atto di "Locazione Ultrannuale" del 08/09/2023 Numero di Repertorio 19036/15431 del 04/09/2023, Notaio Leonetti Michele di Andria - Registro Particolare 15588 Registro Generale 19371- Atto tra vivi - tra la Società "██████████ s.r.l." e la Società "██████████ s.r.l." di ██████████ riportato in allegato alla presente relazione.

T. In relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico si specifica quanto segue.

Con atto "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata" del 22/11/2006 Numero di Repertorio 24578, Notaio Fucci Riccardo di Andria - Registro Particolare 19082 Registro Generale 28449 - "**Atto tra vivi Cessione Ramo di Azienda**", con il quale il diritto di proprietà dell'immobile di che trattasi, tra l'altro, passava dalla Società "██████████ s.n.c." alla Società "██████████ s.r.l.", l'immobile di che trattasi veniva trasferito con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti e risultanti dalla realizzazione del fabbricato e dal seguente titolo di provenienza

- Atto di compravendita a Rogito Notaio Nicola Lombardi in data 14 gennaio 2000 registrato il 31.01.2000 al n.386 e trascritto il 19/01/2000 al n.877 (riportato in allegato)

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 89

riguardante il terreno sui cui sorge il complesso di che trattasi (oltre al fg.8 p.lla 476 anche le p.lle 428, 429, 434, 435, 440, 441, 446, 447, 452, 453, 477).

Fatto salvo tutto quanto indicato nel suddetto atto che resterà a carico dell'acquirente, si riportano di seguito alcune principali obbligazioni in esso contenuto:

- Servitù prediale coattiva di passaggio su parte del terreno oggetto di vendita, dimodoché sia il residuo terreno di passaggio su parte di proprietà della Società [REDACTED] SRL (dante causa della Società [REDACTED] snc di [REDACTED] che quello teste acquistato dalla Società [REDACTED] snc di [REDACTED] potesse essere raggiunto dalla strada provinciale Andria Trani;
- Obblighi e prescrizioni contenuti nel citato
 - “Atto Unilaterale di convenzione urbanistica” giusto atto a Rogito Notaio Nicola Lombardi di Andria del 24/01/2000, registrato a Barletta il 25/01/2000 al n. 122 e trascritto in Trani il 26/01/2000 al n.1433/1090 (riportato in allegato)

tra cui

- a) Quello di cedere al Comune di Andria, a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree da destinare a urbanizzazioni primarie (mq 1125) e a urbanizzazioni secondarie (mq 843), aree ricomprese nel terreno come traferito alla società [REDACTED] srl”; al riguardo si specifica che suddetto obbligo, come da CE n.8 e CE n.8/A, deve essere ottemperato prima del rilascio del certificato di agibilità; attualmente l'edificio risulta privo di “certificato di agibilità” e non è presente presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari Ufficio provinciale territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trani alcun atto di cessione gratuita dei terreni di che trattasi (superfici da cedersi p.lle 428-434-440-446-452 e superfici da destinare a strada pubblica e di previsione PRG p.lle 429-435-441-447-453) dalla società [REDACTED] srl al Comune di Andria;

- b) Quello di realizzare a propria cura e spese, le urbanizzazioni le primarie, con riferimento al sistema di viabilità degli accessi, degli allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria e dell'impianto di depurazione ove previsto;
- c) Quello di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria scomputando le relative spese dagli oneri accessori;
- d) Quello di asservire l'area, al netto delle strade e al netto della superficie a cedere per le urbanizzazioni, e cioè metri quadrati 7.588,80 siti in agro di Andria alla Località Lamapaola, alla costruzione dell'edificio industriale;
- e) Vincolare a parcheggio privato le superfici di mq 1.138,32 così come risulta individuata nell'elaborato progettuale annesso alla concessione edilizia.

U. L'immobile in esame risulta riportato presso l'Agenzia del Territorio di Bari al Catasto Fabbricati del Comune di Andria Provincia di Barletta-Andria-Trani al Foglio n.8, particella 476, sub 2, categoria D01, con indirizzo Comune di Andria, Str. Prov. Andria -Trani al km 2.500 – Località Lamapaola, intestato a " [REDACTED] S.R.L." con sede in [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED]

V. L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 così dispone:

14. "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, “*resa in atti dagli intestatari*” di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

Dal punto di vista strettamente dimensionale le piantine sono corrispondenti allo stato di fatto a meno delle difformità riscontrate nel paragrafo 3.2 Regolarità edilizia.

Si ritiene necessario, per quanto sopra, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di sanatoria edilizia di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Andria.

W. Sussistono le seguenti trascrizioni gravanti sull'immobile.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2006

Registro Particolare 19082 Registro Generale 28449

Pubblico Ufficiale FUCCI RICCARDO di Andria Repertorio 24578 del 22/11/2006

ATTO TRA VIVI – CESSIONE RAMO DI AZIENDA

Immobili siti in Andria (Ba)

[Acquisto immobile]

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2006

Registro Particolare 5680 Registro Generale 28450

Pubblico Ufficiale FUCCI RICCARDO di Andria Repertorio 24579/10094 del 22/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

SOGGETTO DEBITORE

[Ipoteca sull'immobile]



3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2017

Registro Particolare 2302 Registro Generale 19088

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 7266/5677 del 07/09/2017

IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Ipoteca sull'immobile]



4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2019

Registro Particolare 3398 Registro Generale 4552

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 9259/7333 del 27/02/2019

ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Locazione parte dell'immobile]



5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2019

Registro Particolare 20562 Registro Generale 27259

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 10299/8145 del 13/12/2019,

ATTO TRA VIVI – COMPRVENDITA

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Vendita immobile]



6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/05/2023

Registro Particolare 9774 Registro Generale 12173

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria -Repertorio 18435/14937 del 22/05/2023

ATTO TRA VIVI RETROCESSIONE

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Retrocessione immobile]



7. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 93





Registro Particolare 1891 Registro Generale 16319

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE

Repertorio 10081/1423 del 19/07/2023,

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Immobili siti in ANDRIA (Ba)



SOGGETTO DEBITORE

[Avviso accertamento esecutivo]



8. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2023

Registro Particolare 15588 Registro Generale 19371

Pubblico Ufficiale LEONETTI MICHELE di Andria Repertorio 19036/15431 del 04/09/2023

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Locazione parte dell'immobile]



9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2023

Registro Particolare 2365 Registro Generale 20227

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE

Repertorio 10262/1423 del 22/09/2023,

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

SOGGETTO DEBITORE

[Ruolo e Avviso di addebito esecutivo]



10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2023

Registro Particolare 22314 Registro Generale 27739



Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI - UNEP

Repertorio 4154 del 30/11/2023,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ANDRIA (Ba)

[Pignoramento]

X. In merito alla situazione di conservazione e manutenzione dai diversi sopralluoghi effettuati sono state riscontrate le seguenti deficienze.

1^ Zona: Uffici

- Pareti: a piano terra in prossimità di alcuni infissi esterni, nella parte più bassa della muratura sono state riscontrate tracce di umidità (presumibilmente) di risalita; nella zona ingresso sono presenti degli scrostamenti dell'intonaco;
- Infissi: sono presenti diversi infissi che necessitano di interventi di riparazione/manutenzione (alcune finestre esterne e il portoncino del vano copertura presentano il rivestimento scrostato) e/o sostituzione (alcuni infissi interni prospicienti il capannone presentano caratteristiche di resistenza al fuoco REI altri sono semplicemente porte tamburate e/o vetri semplici quindi senza alcuna caratteristiche REI: si ritiene che per la salvaguardia della compartimentazione antincendio tutti gli infissi comunicanti tra zone diverse debbano avere adeguate caratteristiche antincendio rivenienti dalla valutazione rischio incendio dell'edificio);
- Ascensore: la zona non è dotata di ascensore; a piano terra in prossimità del vano scala è presente la buca fondo ascensore coperta da una pedana: occorre garantire sempre la stabilità di tale pedana o addirittura (e meglio) la sua inaccessibilità;
- Copertura: i giunti di dilatazione presenti sulla pavimentazione della copertura necessitano di nuovi interventi di manutenzione (sono presenti segni di vecchi interventi ormai degradati);

- 2^ Zona - Uffici/esposizione

- Pareti: a piano terra in prossimità del vano scala sono state rinvenute delle fessurazioni sulla muratura;
- Ascensore: la zona non è dotata di ascensore; a piano terra in prossimità del vano scala è presente la buca fondo ascensore coperta da una pedana: occorre garantire sempre la stabilità di tale pedana o addirittura (e meglio) la sua inaccessibilità;
- Soffitto: il soffitto degli ambienti non è dotato di controsoffittatura sicché esso mette in evidenza la sua natura strutturale costituita da pannelli prefabbricati; sebbene siano tinteggiati di bianco alcune congiunture di tali pannelli appaiono fortemente smussati nelle congiunture;
- Impianto elettrico: in alcune zone (vds servizi) appare ancora non terminato;
- Copertura: i giunti di dilatazione presenti sulla pavimentazione della copertura necessitano di nuovi interventi di manutenzione (sono presenti segni di vecchi interventi ormai degradati);

- 3^ Zona Operativa -

❖ Sottozona "LAVORAZIONE A PT"

- Infissi: sono presenti diversi infissi che necessitano di interventi di riparazione/manutenzione (alcune finestre esterne presentano il rivestimento scrostato) e/o sostituzione (alcuni infissi interni prospicienti il capannone presentano caratteristiche di resistenza al fuoco REI altri sono semplicemente porte tamburate e/o vetri semplici quindi senza alcuna caratteristiche REI: si ritiene che per la salvaguardia della compartimentazione antincendio tutti gli infissi comunicanti tra zone diverse debbano avere adeguate caratteristiche antincendio rivenienti dalla valutazione rischio incendio dell'edificio – punto già osservato per la 1^ e 2^ zona);
- Alcuni servizi igienici sono stati trovati guasti durante i sopralluoghi;
- Recinzione esterna: essa è costituita da un muretto in calcestruzzo sormontato da una cancellata metallica: la parte metallica si presenta in diverse zone arrugginita; il sottostante muretto presenta alcune zone ammalorate;

- Pareti dei vani tecnici esterni: presentano scrostamenti delle parti superficiali;
- All'interno del vano tecnico centrale (del gruppo vani tecnici esterni) il gruppo pompe presente al suo interno manifesta nelle sue immediate vicinanze zona del pavimento umide e addirittura bagnata ad evidenziare eventuali possibili perdite presenti;
- All'interno di un vano tecnico laterale (del gruppo vani tecnici esterni - quello contenente il gruppo elettrogeno) alcune pareti risultano ancora "a rustico" ossia prive di intonacatura;
- All'interno di suddetto vano (G.E.) sussistono zone con impianto elettrico non ancora terminato;
- Il gruppo elettrogeno e i relativi impianti non versano in perfette condizioni manutentive;
- Gli infissi dei vani tecnici esterni presentano scrostamenti vari;

❖ Sottozona "DEPOSITO A PT"

- Copertura: la copertura non risulta uniforme per tutta la sua estensione, in parte risulta ammalorata: essa necessita di un intervento di rifacimento;
- Percolamenti vari: i problemi della impermeabilizzazione della copertura hanno determinato percolamenti ed infiltrazioni di acque meteoriche nei sottostanti ambienti interessando sia la parte intradossale della copertura sia delle travi, pilasti e murature interne dei locali; tali problematiche hanno raggiunto e quindi interessato anche alcune zone della pavimentazione;
- Sulla copertura, come già descritto, sono presenti due tettoie a protezione di alcuni macchinari (macchine esterne degli impianti termici): esse presentano alcuni pannelli di copertura rotti e/o rimossi e la sottostruttura risulta in parte arrugginita: necessitano di interventi manutentivi;
- Impianto termico - macchinari presenti sulla copertura: alcune tubazioni presentano la coibentazione esterna rotta/deteriorata; anche i macchinari esterni presentano superfici di rivestimento fortemente arrugginite;
- Pavimenti: come già sopra indicato alcune zone all'interno del capannone presentano forti segni di ammaloramento dovuto ad infiltrazioni/percolamenti di acqua;

- Infissi: gli infissi, come visto, sono costituiti da grandi portoni sovrastati da finestre; sia i portoni sia la parte finestrata si presenta in talune zone ammalorata e necessitante di interventi manutentivi;
- Murature: su alcune murature interne sono stati riscontrate delle fessurazioni;

❖ Sottozona "DEPOSITO A P1"

- Infissi esterni: essi appaiono in diverse zone abbastanza ammalorati e, pertanto richiedono interventi manutentivi;
- Alcuni servizi igienici sono stati trovati guasti durante i sopralluoghi;
- Risulta privo di impianto termico;
- Copertura: la copertura presenta una impermeabilizzazione costituita da semplice guaina bitumata: essa è stata oggetto già di interventi localizzati di riparazione:

Il suddetto elenco indicativo ma non esaustivo mette in evidenza come tutte le zone e le sottozone presentano diverse deficienze che manifestano l'assoluta necessità di sottoporre l'intero immobile ad adeguati interventi manutentivi: sulla base del criterio valutativo adottato e sopra indicato al giudizio relativo allo stato di conservazione e di manutenzione da attribuire sia a ciascuna zona sia all'intero immobile, può essere assegnata la tipologia "scadente" e quindi per esse (zone, sottozone ed intero immobile) sarà applicato il relativo coefficiente di merito.

Y. Valore Immobile

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'incidenza di tutti i parametri che caratterizzano l'immobile in questione, nonché tenuto conto del grado di commerciabilità dello stesso, si è pervenuto ai seguenti valori commerciali:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| ✓ Criterio di stima "intrinseco" | € 2.802.930,68 |
| ✓ Criterio di stima "estrinseco" | € 2.827.857,81 |

Il valore dell'immobile risulta essere quindi pari alla media dei valori determinati in base ai due criteri di stima cioè pari a:

Valore medio € 2.815.394,24

che arrotondato diventa pari a

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

€ 2.815.000,00 (Euro duemilioniottocentoquindicimila/00)

6.0 – ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica n.753/2024 rilasciato in data 10/12/2024 dal Comune di Andria
3. Inquadramento territoriale (zona di interesse)
 - a. Orto foto e stralcio fotogrammetrico di Andria (Bt);
 - b. Stralcio PRGC di Andria (Bt);
 - c. Stralcio PPTR di Regione Puglia;
 - d. Stralcio PAI di AdB Puglia;
4. Elaborati grafici di rilievo (Data 18.12.2024):
 - a. TAVOLA 01: - Pianta Piano Terra (1:100) - Pianta proiezione vasche interrato (1:100)
 - b. TAVOLA 02: - Pianta Piano Ammezzato (1:100) [Zone soppalcate e vano tecnico all'interno vano scale]
 - c. TAVOLA 03: - Pianta Piano Primo (1:100) - [Pianta piano primo e copertura zona deposito a PT con tettoie]

Ing. Nicola Petrnzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 99

- d. TAVOLA 04: - PIANTA PIANO SECONDO (1:100) - [Pianta zona torrini e coperture della zona uffici e della zona uffici/esposizione]
- e. TAVOLA 05: - PIANTA PIANO COPERTURE(1:100) - [Pianta ultima copertura]
- 5. Elaborati grafici di Progetto di Variante allegati alla Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001:
 - a. Progetto Architettonico Variante - Tav T_1 - Plan_Gen_PT
 - b. Progetto Architettonico Variante - Tav T_2 - Plan_Gen_P1
 - c. Progetto Architettonico Variante - Tav T_3 - Plan_Gen_P2
 - d. Progetto Architettonico Variante - Tav T_4 - Plan_Gen_P Coperture
 - e. Progetto Architettonico Variante - Tav T_5 – Sezioni
 - f. Progetto Architettonico Variante - Tav T_6 – Sezioni
 - g. Progetto Architettonico Variante - Tav T_7 - Prospetti
- 6. Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – DOCUMENTI CATASTALI
 - a. Stralcio planimetrico
 - b. Piante catastali
 - c. Visura storica per immobile (situazione degli atti informatizzati al 12/11/2024);
- 7. Pratica edilizia N.253/99 presso SUE Comune di Andria
 - d. Concessione Edilizia n.8 del 27.01.2000 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);
 - e. Concessione Edilizia di Variante n.8/A del 11.04.2001 rilasciata dal Comune di Andria (Pratica Edilizia n.253/99);
 - f. Denuncia di inizio dei lavori in data 01/08/2000 (protocollata in data 01/08/2000);
 - g. Dichiarazione di ultimazione in data 22.12.2002 (protocollata in data 24/12/2000);

8. Comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera del 30/07/2012 (per realizzazione impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio) presso lo SUE Comune di Andria; Comunicazione di fine lavori trasmessa al Comune di Andria in data 02/07/2013;
9. PdC sanatoria - Richiesta di permesso di costruire protocollata al n. 65127 del 04/08/2017 presso il SUAP del Comune di Andria, per accertamento di conformità per interventi realizzati, ai sensi dell'art.36, comma 1 del DPR n.380/2001; Tavole allegate;
10. SCIA sanatoria - Istanza inoltrata presso il SUAP del Comune di Andria SCIA, protocollata al n.81822 del 02/10/2017, con la quale veniva chiesto al Dirigente del Settore Unico Attività Produttive del Comune di Andria di esaminare la pratica come intervento eseguito in assenza di SCIA e accertamento ai sensi dell'art. 37, comma 4. In allegato alla suddetta istanza è riportata SCIA DI SANATORIA DELL'INTERVENTO (Attività n.41, Tabella A, Sez.II del DLgs n.222/2016).
11. Pratica strutturale (stralcio) N.38/01
 - a. 00 Genio Pratica 38_01 - Capannone Industriale
 - b. 01_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_1 - Plan_Gen_PT
 - c. 02_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_2 - Plan_Gen_P1
 - d. 03_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_3 - Plan_Gen_P2
 - e. 04_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_4 - Plan_Gen_PCoperture
 - f. 05_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_5 - Sezioni
 - g. 06_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_6 - Sezioni
 - h. 07_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_7 - Prospetti
 - i. 08_A Genio Pratica 38_01 - Progetto Architettonico Variante - Tav T_8 - Piante e Sezioni

Scale

j. 09_S Genio Pratica 38_01 - Progetto Strutturale Variante - Tav DISEGNI GENERALI

PREFABBRICATI

k. 10 Genio Pratica 38_01 - Capannone Industriale Denuncia di fine lavori

l. 11 Genio Pratica 38_01 - Capannone Industriale Collaudo statico

12. Pratica strutturale (stralcio) N.12/03

a. 00 Genio Pratica 12_03 - MURATURA CISTERNE E VANI TECNICI

b. 01_A Genio Pratica 12_03 - Progetto Architettonico MURATURA CISTERNE E VANI
TECNICI - Tav A01

c. 01_S Genio Pratica 12_03 - Progetto Strutturale MURATURA CISTERNE E VANI
TECNICI - Tav T01

d. 02_S Genio Pratica 12_03 - Progetto Strutturale MURATURA CISTERNE E VANI
TECNICI - Tav T02

13. Pratiche Strutturali Verbali mancata consegna ;

14. Pratica Agibilità – Pratica Edilizia N.253/99 (stralcio) N.12/03

a. 01 - Richiesta di abitabilità

b. 02 - Dichiarazione di conformità DL

c. 03 - Dichiarazione di conformità COMMITTENTE

d. 04 - CPI - VVF

e. 05 - Attestazione di istanza agibilità Comune di Andria

15. Delibera del CC n.123 del 21.12.1999 (Approvazione variante normativa al PRG)

16. Agenzia del Territorio Ufficio Prov. di Bari: Ispezione ipotecaria – situazione al 09/12/2024

00 - ELENCO SINTETICO FORMALITA

01_1a -TRASCRIZIONE A FAVORE del 25_11_2006

01_1b - CESSIONE RAMO AZIENDA REG384 IL 07DIC2006

01_2 - COMPRAVENDITA REP53209 RAC15391 14_01_2000

01_3a - CONVENZIONE URB. TRASCRIZIONE RG1433 RP1090 REP 53223 24_01_2000

01_3b - ATTO UNILATERALE CONVENZIONE URB.REP53223 RAC15399 24_01_2000

02 - ISCRIZIONE CONTRO del 25_11_2006

03 - ISCRIZIONE CONTRO del 08_09_2017

04 - TRASCRIZIONE CONTRO del 05_03_2019

05 - TRASCRIZIONE CONTRO del 16122019

06 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 31_05_2023

07 - ISCRIZIONE CONTRO del 19_07_2023

08 - TRASCRIZIONE CONTRO del 08_09_2023

09 - ISCRIZIONE CONTRO del 22_09_2023

10 - TRASCRIZIONE CONTRO del 27_12_2023

17. Estratto dall'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari: Comune di
ANDRIA nella Fascia/zona: Periferica/VIA BARLETTA-VIA TRANI-VIA BISCEGLIE-VIA
CORATO – Tipologia prevalente: Destinazione: Produttiva (Laboratori), Commerciale
(Magazzini) e Terziaria (Uffici) [Aggiornamento primo semestre 2024];

18. Analisi di mercato

19. Coefficienti di merito

20. Certificato di pagamento “Sanzione inerente accertamento di conformità alla pratica n.186/2017
del 04/08/2017 protocollo n. 65127” (oblazione già corrisposta)

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver espletato correttamente ed obiettivamente l'incarico
affidatogli.

Molfetta, 20 dicembre 2024

ing. Nicola PETRUZZELLA

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 103