

Beni in Canosa Di Puglia (BT) Via Cerignola / S.P. 231 - Km 0,850

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di B.A.T. al N. 180
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 61 DEL 2002*

con studio in Barletta (BT)

Via Oronzo Capacchione n.19

email: architettosalvatorelanotte@gmail.com



Beni in Canosa Di Puglia (BT) Via Cerignola / S.P. 231 - Km 0,850

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone per magazzino e da un fabbricato per esposizione e vendita di materiali per l'edilizia, sito in Canosa Di Puglia (BT) Via Cerignola / S.P. 231 - Km 0,850.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa:

Capannone/deposito - mq 2.232,00

Esposizione rivestimenti - mq 172,00

Piazzale - mq 1.662,00

Esposizione box bagni e direzione - mq 428,00

Ufficio ammezzato - mq 14,30

Vano tecnico - mq 9,50

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 23 mappale 160 subalterno 2, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: € 3.344,06.
- fabbricati: foglio 23 mappale 160 subalterno 4, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: € 11.916,55.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Ponte Romano Fiume Ofanto, le attrazioni storiche presenti sono: Arco Traiano.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (5), aeroporto (50).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Diritto di Superficie derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di contro a firma di Notaio Ruegg Federico in data 02/04/2013 ai nn. 41680/20231 trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani in data 18/04/2013 ai nn. 7126/5487 - Diritto di superficie sul tetto di copertura del fabbricato sito in Canosa di Puglia, contraddistinto in catasto fabbricato al Fg 23 P.IIa 160 subb 2- 4 per la durata di 20 anni decorrenti dalla data di entrata in esercizio dell'impianto.

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie è pari a Euro 1.974,00 calcolato nella misura di Euro 100/Kw installato (19,74 Kw) da pagare quanto al 50% al momento dell'emissione della prima fattura di somministrazione di energie elettrica dal sesto anno di fornitura, il saldo del residuo 50 %, al momento dell'emissione della prima fattura di somministrazione di energia elettrica dell'undicesimo anno di fornitura.

Perito: Arch. Salvatore Lanotte



- Diritto di Superficie derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di _____ contro _____ a firma di Notaio Ruegg Federico in data 07/06/2013 ai nn. 41865/20384 trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani in data 03/07/2013 ai nn. 11747/9054 - Diritto di superficie sul tetto di copertura del fabbricato sito in Canosa di Puglia, contraddistinto in catasto fabbricato al Fg 23 P.lla 160 subb 2- 4 per la durata di 20 anni e mesi 6 decorrenti dalla data di entrata in esercizio dell'impianto.

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie è pari a Euro 2.447,20 calcolato nella misura di Euro 40/Kw installato (61,18 Kw) aggiornato annualmente in base all'indice istat, da pagare mediante rate annuali da corrispondere al termine dell'anno solare di entrata in esercizio dell'impianto.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:* Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di finanziamento del 24/09/2001 -Reg. Part. 2419 Reg. Gen. 17092 Pubblico Ufficiale Coppola Italo Rep. 77870 del 21/09/2001 (gravante sull'immobile fg.23 P.la. 160 sub 01 sub 02 sub 03)

Da Cancellare

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/11/2012 – Reg. Part. 2111 Reg. Gen. 19110 Pubblico Ufficiale Mancini Alberto Mario Rep. 2880/2013 del 30/10/2012 (gravante sull'immobile fg.23 P.la. 160 sub 02) Capitale € 250.000,00 Tasso Interesse 5,726% Durata anni 15 Importo Ipoteca € 500.000,00 a favore: Banca di Credito Cooperativo di Canosa-Loconia Soc.Coop. - Canosa di Puglia

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sul piazzale insistono due strutture prefabbricate adibite a esposizione di materiali edili, prive di qualsiasi titoli abilitativi, non sanabili, suscettibili di demolizione.

Diversa distribuzione degli spazi interni del capannone e dell'esposizione, unitamente all'ampliamento del vano tecnico insistente sul lastrico solare.

Sanabile mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001

Spese tecniche con sanzione: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:* Le planimetrie catastali non risultano conformi rispetto allo stato attuale.

Sanabili mediante presentazione pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non reperite

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non vi sono spese

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi sono spese condominiali

6. ATTUALI PROPRIETARI:

_____ con sede in Canosa di Puglia (BT) _____, derivante da atto pubblico a firma del notaio Pappa Monteforte in Minervino Murge del 31/05/1990 rep. n. 1300 Racc. n.316.

Perito: Arch. Salvatore Lanotte



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica n.57/78 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE PER OFFICINA MECCANICA E UNA PALAZZINA PER ESPOSIZIONE intestata a Sig.ri . Concessione Edilizia rilasciata in data 02/06/1978- n. prot. 57

P.E. n. Ordinanza n.48/1990 per lavori di ampliamento capannone e locale esposizione intestata a . Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 29/03/1986- n. prot. 5074 rilasciata in data 15/03/1990- n. prot. 7278

C.E. n.63 del 19/07/1991 per lavori di ampliamento del locale a piano terra, facente parte dell'esercizio commerciale adibito ad esposizione di ceramiche e materiali edili, intestata al sig. di contitolare della “ ”

C.E. n. 63/91 – 31 del 09/04/1992 per la variante in corso d'opera al progetto di ampliamento di cui sopra.

Agibilità del 05/11/1996 prot. n. 7898/90 riferita al capannone a struttura metallica per magazzino e da un fabbricato per esposizione e vendita di materiali per l'edilizia (contr. Catast. al fg. 23 p.lla 160 subb. 1-2-3)

PdC in sanatoria n. 109 del 05/05/2009 per l'ampliamento del locale espositivo di circa mq.45,30 facente parte del sub. 04.

Agibilità Prat. n. 109/2004 del 22/05/2009 riferita all'ampliamento del locale di cui sopra.

Descrizione capannone - magazzino e da un fabbricato per esposizione

Il compendio immobiliare è ubicato in una zona periferica di Canosa di Puglia, dove sono presenti molteplici attività, ed è situato direttamente sulla strada principale che collega a Cerignola. L'accesso avviene attraverso un cancello scorrevole elettrico, direttamente sul piazzale scoperto di pertinenza recintato, che misura circa 1.662 mq ed è adibito a parcheggio, nonché a carico e scarico merci. Nell'estremità nord del piazzale, di fronte al cancello di ingresso, si trovano tre capannoni con una superficie commerciale complessiva di circa 2.232 mq, attualmente utilizzati come deposito merci per l'edilizia. Nella parte est del piazzale, e posizionati al confine del lotto, si trovano due fabbricati collegati tra loro, adibiti a esposizione di materiali per l'edilizia. Il primo fabbricato ha una superficie commerciale di circa 428 mq, oltre al sovrastante ufficio al piano ammezzato con una superficie commerciale di circa 14 mq e sovrastante lastrico solare con vano tecnico. Il secondo fabbricato ha una superficie commerciale di circa 172 mq. Attualmente sul piazzale sono presenti due costruzioni prefabbricate ad uso esposizione, realizzate senza titolo abilitativo, non sanabili e quindi suscettibili di demolizione.

Il complesso immobiliare è stato costruito in diverse epoche. La prima realizzazione, regolarmente autorizzata nel 1978, comprendeva due capannoni e una palazzina per esposizione/uffici. Successivamente, nel 1980, senza autorizzazione è stato realizzato il terzo capannone con annesso deposito, entrambi condonati ai sensi della L. 47/85. Tra il 1991 e il 1992 vi è stato l'ampliamento del locale a piano terra, facente parte dell'esercizio commerciale adibito a esposizione. Infine, in data antecedente al 2003, senza titolo abilitativo vi è stato l'ultimo ampliamento dell'esposizione, condonato ai sensi della L. n. 326/2003.

Le caratteristiche costruttive in elevazione dei capannoni sono costituite da telai in cemento armato e murature in tufo di tamponamento, che sostengono capriate in acciaio a due falde del tipo Warren con sovrastante copertura in lamiera zincata e fondazioni poste su plinti in cemento armato. Tra il capannone centrale e l'ultimo capannone realizzato, lo scarico delle capriate avviene solamente sulla parte centrale su pilastri in acciaio del tipo HEA, in modo da avere un'unica area per le lavorazioni. I capannoni all'imposta delle capriate risultano essere alti circa 5 metri, lateralmente la copertura è del tipo trasparente in metacrilato, che consente l'illuminazione diurna. Il pavimento è in asfalto, dotato di portoni scorrevoli a tutt'altezza, e risulta privo di intonaci.

Le coperture sono gravate da diritto di superficie in quanto sono installati due impianti fotovoltaici per la durata e corrispettivi indicati nel punto 04.

La palazzina ad uso uffici ed esposizione è stata realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, con tamponamenti laterali in tufo sui confini e solaio in laterocemento con fondazioni su plinti in cemento armato. Le finiture risultano di buona fattura, la pavimentazione è in gres porcellanato, i bagni con antibagno sono rivestiti a tutt'altezza con piastrelle smaltate, ed è presente un impianto di climatizzazione. Lateralmente, prospiciente la strada e il piazzale, la palazzina è dotata di ampie vetrate trasparenti per l'esposizione commerciale.



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera L.R. 20/2001 DEL G.R. 328/2007 l'immobile è identificato nella zona AP.TAP 1

Norme tecniche ed indici: 50.1- AP.TAP 01, Ambito SP231/via Cerignola

1. Sono le aree produttive ubicate su via Cerignola, declassate dal PRG vigente a zona agricola ed interessate da vincoli archeologici.

2. Anche in applicazione dell'art. 9 della l.r. 14/2009, "Interventi di riqualificazione edilizia attraverso la delocalizzazione delle volumetrie", in questi contesti il PUG persegue la delocalizzazione delle attività esistenti, attraverso forme di incentivazione urbanistica e premialità volumetriche, nei modi appresso specificati.

Gli edifici da delocalizzare devono risultare legittimamente realizzati o sanati (sanatoria edilizia) alla data di adozione del previgente PRG.

3. La volumetria da delocalizzare, può essere localizzata nei contesti produttivi, in aggiunta rispetto a quanto già previsto dal PUG per gli stessi, fino ad un massimo del raddoppio dell'iftc (previsto). Il trasferimento della volumetria nel comparto ricevente, produce la contestuale cessione gratuita della proprietà dell'area cedente (AP.TAP) al Comune, che rimane tipizzata come CR.VB disciplinato dagli artt. 17.2 e 40.1 delle presenti NTA.

La volumetria derivante dalla delocalizzazione è da considerarsi esente dall'obbligo del reperimento di aree per urbanizzazione/o dal pagamento degli oneri di urbanizzazione (art.16 T.U. 380/2001).

Per ogni singolo AP.TAP, deve essere predisposto un PUE, che preveda la delocalizzazione delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in area o aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

Per incentivare gli interventi di cui al punto precedente, il piano urbanistico esecutivo può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del 50% di quella preesistente purché sussistano le seguenti condizioni:

- l'edificio da demolire deve essere collocato all'interno di un AP.TAP;
- l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il Comune lo ritenga opportuno;
- con la convenzione deve essere costituito sulle medesime aree un vincolo di in edificabilità immobiliari;
- la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui al punto precedente in area o aree, ubicate al di fuori di zone sottoposte a tutela comunitaria, statale, regionale o dal PUG, che devono essere puntualmente indicate nella
- la ricostruzione deve avvenire in aree nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/68, a quelle dell'edificio demolito;
- la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito;
- a ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla ricostruzione deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	2.232,00	1,00	2.232,00
Esposizione	Sup. reale lorda	600,00	1,00	600,00
Ufficio P.I.	Sup. reale lorda	14,30	1,00	14,30
Piazzale	Sup. reale lorda	1.662,00	0,15	249,30
	Sup. reale lorda	4.508,30		3.095,60

Perito: Arch. Salvatore Lanotte



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre, si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario, è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto, si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto. Il computo della superficie commerciale del compendio è stato eseguito calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Agenzia del Territorio di Bari.

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone	2.232,00	€ 380,00	€ 848.160,00
Esposizione	600,00	€ 500,00	€ 300.000,00
Ufficio P.I.	14,30	€ 500,00	€ 7.150,00
Piazzale	249,30	€ 380,00	€ 94.734,00
	3.096,37		€ 1.250.044,00

- Valore corpo:	€ 1.250.044,00
- Valore accessori (vano tecnico):	€ 500,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.250.544,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.250.544,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone con palazzina espositiva	3.096,37	€ 1.250.544,00	€ 1.250.544,00

Perito: Arch. Salvatore Lanotte



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per le spese di demolizioni da eseguirsi sulle strutture prefabbricate prive di titoli abilitativi :	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Valore di stima

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.242.044,00
--	----------------

Si allegano:

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) ELABORATO PLANIMETRICO
- 3) VISURA CATASTALE
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) ATTO DI PROPRIETA'
- 6) TITOLI ABILITATIVI
- 7) AGIBILITA'
- 8) VALORI OMI
- 9) ISPEZIONE IPOTECARIA

Canosa di Puglia 23/07/2024

il perito
Arch. Salvatore Lanotte

Perito: Arch. Salvatore Lanotte

