

REGIONE PUGLIA

PROVINCIA B.A.T.



COMUNE DI TRANI

**AZIENDA MUNICIPALIZZATA IGIENE URBANA
COMUNE di TRANI**

**PERIZIA RELATIVA ALLA STIMA DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE SITO
A TRANI ALLA VIA BARLETTA n°161**

COMMITTENTE: *Azienda Municipalizzata Igiene Urbana S.p.A - Trani*

TECNICO INCARICATO: *Ing. Carlo VERDE* --- *via Rossini n. 15 – 76125 TRANI*

data : *9 settembre 2019*

OGGETTO: PERIZIA RELATIVA ALLA STIMA DEL COMPLESSO

IMMOBILIARE SITO A TRANI ALLA VIA BARLETTA n° 161

CONFERITO NEL CAPITALE DELL'AMIU S.p.A. DI TRANI

Premessa

Il sottoscritto ing. Carlo VERDE, nato a Bari il 25.04.1955 con studio a Trani in via Rossini n° 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia B.A.T. al n° 215, riceveva in data 19 giugno 2019 l'incarico di ***"Esperire una procedura di evidenza pubblica finalizzata all'alienazione dell'immobile sito a Trani alla via Barletta n°161 di proprietà dell'A.M.I.U. S.p.A. di Trani."***

Nell'incontro del 22 agosto 2019, l'Amministratore Unico dell'AMIU S.p.A., ai fini della stima immobiliare evidenziava l'opportunità di analizzare l'ipotesi di una trasformazione urbanistica del suolo aziendale, ovvero che esso fosse interessato, come previsto dal vigente PUG, dalla redazione ed attuazione di un Piano Urbanistico Esecutivo e conseguentemente, di valutare il complesso edilizio in base alla predetta ipotesi.

Il sottoscritto condivideva l'ipotesi di tale possibilità di trasformazione urbanistica, pertanto, con la presente perizia, viene analizzata la stima immobiliare nell'ipotesi di utilizzazione urbanistica del suolo mediante la redazione ed attuazione edilizia di un Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.).

1. Oggetto della stima

Il bene oggetto della stima consiste nel complesso immobiliare

utilizzato dall'Azienda di Igiene Urbana sito a Trani in via Barletta n.

161 (ex S.S. 16) e costituito da alcuni manufatti edilizi e dal suolo aziendale.

In sintesi gli edifici che costituiscono il complesso immobiliare sono (*allegato "1"*):

1) capannone adibito a riparazione, ricovero mezzi e deposito;

2) fabbricato adibito ad uffici – deposito su due piani;

3) capannone adibito a ricovero mezzi;

4) immobile a un piano ad uso uffici;

5) immobile a un piano ad uso sala riunioni;

6) immobile a un piano adibito a spogliatoio – servizi igienici;

7) immobile a un piano ad uso ufficio personale;

8) immobile a un piano ad uso ex centrale termica e autoclave;

2. Dati catastali – Provenienza dell'immobile

Il complesso immobiliare, individuato nel Catasto Fabbricati del

Comune di Trani al **foglio 13 particelle 166** **graffata con le particelle**

414 sub. 3 – 413 – 752 – 753 – 239, indirizzo "via Barletta 45 piano

terra" intestate al: "**Comune di Trani**" (codice fiscale 83000350724)

con categoria catastale "*in corso di definizione*" (*allegati "2" – "3" – "4"*)

L'immobile attualmente di proprietà del Comune di Trani è pervenuto

con atto di compravendita del Notaio Carlo Cicolani di Trani del 30

maggio 1984 con Repertorio n.34592 – Raccolta 5832, registrato a

Trani in data 11 giugno 1984 al n° 2051 mod. I vol. 187 e trascritto alla

Conservatoria RR.II. di Trani in data 11 giugno 1984 al n° 11270.

L'immobile fu acquistato dalla "Società Appalti Pubblici – S.A.P."

S.p.A. con sede legale in Firenze.

Il prezzo pagato nel 1984 per l'acquisto dell'immobile fu di £.
201.600.000 (€104.118)

In precedenza la "Società Appalti Pubblici – S.A.P." S.p.A. aveva
acquistato nel 1971 l'immobile al prezzo di £17.306.500 dal
Fallimento della Ditta "Carola Pietro" di Trani, con decreto di
trasferimento della proprietà emesso dal Giudice Delegato del
Tribunale di Trani il 14 dicembre 1971, registrato a Trani il 4 gennaio
1972 al n°19 vol. 188 nella procedura esecutiva n°2682 R.G.
Fallimento.

Il Consiglio Comunale del Comune di Trani con Delibera n°20/2005
nel trasformare l'Azienda Speciale AMIU in S.p.A., trasferì nel capitale
della Società i beni già conferiti all'Azienda Speciale (tra i quali il
complesso immobiliare) quale fondo di dotazione con Delibera
Consiliare n°146 del 12 dicembre 1996.

Nonostante, il predetto conferimento nel capitale della Società il
passaggio di proprietà del complesso immobiliare dal Comune di Trani
all'AMIU S.p.A. non è stato ancora perfezionato, pertanto, esso risulta
attualmente di proprietà del Comune di Trani.

Il complesso immobiliare sulla base delle visure catastali attualmente
confina con le seguenti ditte catastali:

- lato sud - ovest confina con la particella 567 appartenente alla Ditta
Berardino Edilizia s.n.c. di Berardino Vincenzo & F.lli;
- lato sud - est confina con le particelle 78 e 411 appartenenti alla
Ditta Dell'Orco Raffaele e Dell'Orco Sergio;

- lato nord - est confina con la particella 237 appartenente alla Ditta

Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e con via Barletta;

- lato nord - ovest confina con la particella 123 appartenente alla

Ditta Parente Francesco, Parente Laura Irene, Parente Lucia,

Parente Nicola, Parente Stefania

3. Dati urbanistici

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente P.U.G. la destinazione del

suolo su cui è realizzato l'immobile (art. 6.04.2) "Zona residenziale di

completamento speciale ad alta densità" (Bs ad/5), (*allegati "5" – "6"*).

Per tale zona le Norme Tecniche d'Attuazione del P.U.G. prevedono

"Edilizia residenziale" (6.04.2.1) e **"Edilizia non residenziale"**

(6.04.2.2) (allegato "7" - Certificato di Destinazione Urbanistica).

Gli interventi per entrambe le tipologie edilizie si possono effettuare

tramite la redazione di **Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)** relativi

all'intera maglia che nel presente caso è di **mq. 29.395,00**.

Le Norme Tecniche d'Attuazione del P.U.G. per tale zona prevedono:

- **"Edilizia residenziale"** (6.04.2.1):

a) Area minima d'intervento da sottoporre a PUE: St, superficie

territoriale = **intera maglia**, più semi sede superfici per le UP

pertinenti da cedere al Comune

b) Indice di fabbricabilità territoriale **(Ifb) pari a 2,00 mc/mq.** più il

volume realizzabile come standard.

c) Aree per urbanizzazione secondaria Aus => 18 mq ogni 100 mc.

del volume previsto più il 10 % St.;

d) Aree urbanizzazione primaria Aup = da individuare in sede di PUE;

e) Altezza dei fabbricati: senza limiti da definire in sede di PUE;

f) Superficie permeabile = min 30 % della superficie fondiaria;

g) Lunghezza dei fronti ≤ 45 m.;

h) Distanza dai confini $\Rightarrow \frac{1}{2}$ altezza del fabbricato , $> 5,00$ m.;

i) Distanza fabbricati nel lotto $\Rightarrow$ altezza fabbricato più alto, > 12 m.

j) Distanza dalla viabilità pubblica: secondo DM 1444 o allineamenti esistenti.

- **“Edilizia non residenziale”** (6.04.2.2):

a) Area minima d'intervento da sottoporre a PUE: St, superficie territoriale = **intera maglia**, più semi sede superfici UP pertinenti da cedere al Comune;

b) Indice di fabbricabilità territoriale **(lft) pari a 2,00 mc/mq.** più il volume realizzabile come standard.

c) Aree per urbanizzazione secondaria Aus $\Rightarrow 80$ mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici, più il 10 % St.;

d) Aree urbanizzazione primaria Aup = da individuare in sede di PUE;

e) Altezza dei fabbricati: senza limiti da definire in sede di PUE;

f) Superficie permeabile = min 30 % della superficie fondiaria;

g) Lunghezza dei fronti ≤ 45 m.;

h) Distanza dai confini $\Rightarrow \frac{1}{2}$ altezza del fabbricato;

i) Distanza fabbricati nel lotto $\Rightarrow$ altezza fabbricato più alto, > 12 m.

j) Distanza dalla viabilità pubblica: secondo DM 1444 o allineamenti esistenti.

Una limitata parte del suolo aziendale ricade in:

- viabilità PUG (zona sul fronte stradale per cessione stradale) per una

larghezza di circa m. 5,00 e per un fronte stradale di circa m. 23,00 ;

- zona di rispetto cimiteriale (art. 9.01 delle N.T.A. del P.U.G.): “Le aree cimiteriali e i relativi rispetti sono identificate nelle tavole di Piano. Nelle stesse si applica la specifica disciplina di settore.”

Pertanto, per quest’ultima zona, perimetrata sulle tavole del PUG (allegato 5), vige il divieto di costruire a distanza inferiore a 50 metri dal perimetro cimiteriale.

Gli interventi edilizi da effettuare all’interno del suolo aziendale come previsto dalla N.T.A. del PUG (art. 6.04.2) si effettuano tramite la redazione di **Piani Urbanistici Esecutivi** (PUE) relativi all’intera maglia che comprendono oltre al suolo del complesso immobiliare (mq. 3.093) anche altri suoli per una superficie catastale complessiva di **mq.29.395,00**.

L’art. 10.10 (*Comparti di intervento e fasi di attuazione del PUG*) prevede che:

1. Ogni maglia sottoposta a PUE individuata nelle tavole del PUG costituisce comparto minimo d’intervento.

2. Il PUE, con la relativa proposta attuativa del comparto, può essere presentato dal 51% della proprietà, sempre che il piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree con edificato esistente di proprietà degli altri, e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, esso approvato, diventa operativo per tutte le aree impegnate dallo stesso.

Nel presente caso il suolo aziendale risulta avere una percentuale pari a 10,50% rispetto all’intera maglia da sottoporre a PUE, pertanto,

risulta inferiore al 51% necessario per la proposta attuativa del comparto (non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Trani la presentazione di un PUE per la maglia "Bs-ad 5").

Dalla visura catastale (allegato "2") la maglia interessata dal PUE risulta frammentata in molteplici particelle (n°27) oltre alle sei del complesso aziendale per un totale di trentatre particelle.

4. Analisi delle caratteristiche estrinseche del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare, sito in zona periferica del Comune di Trani è ubicato su una delle principali vie di comunicazione (via Barletta, ex SS16) che lo pone in rapido collegamento con le importanti arterie stradali (via Andria, S.S. 16 bis) per i comuni limitrofi (*allegato 8*).

La zona è dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, della presenza di molteplici attività commerciali, nonché delle reti degli impianti pubblici.

Il piazzale scoperto all'interno del complesso aziendale di circa mq. 1.700,00 costituisce una adeguata area di manovra e di parcheggio dell'intero complesso.

La presenza nelle immediate vicinanze del Civico Cimitero del Comune di Trani (sul fronte opposto stradale), la cui recinzione dista circa quindici metri dall'ingresso del complesso aziendale, costituisce un elemento negativo alla possibile utilizzazione prevista dal P.U.G. ad uso residenziale del suolo aziendale.

5. Analisi delle caratteristiche intrinseche degli immobili che costituiscono il complesso aziendale

L'area su cui sorge il complesso immobiliare ha un'estensione catastale di mq. 3.093,00 ed ha una forma planimetrica alquanto irregolare (*allegato "1"*) che limita il suo razionale utilizzo dal punto di vista edilizio.

L'intero complesso aziendale risulta completamente recintato ed ha un unico accesso carrabile ubicato su via Barletta (ex S.S. 16) tramite un cancello largo circa m. 5,00 (*foto 1*) ed arretrato di circa m. 3,50 rispetto ala sede stradale con la presenza di una successiva sbarra mobile rotante ad alzata automatica (*foto 2*).

Esso è dotato di circa mq. 1.700 di superfice scoperta utilizzata per area di manovra e di parcheggio dei mezzi all'interno del complesso edilizio (*allegato 8*).

Una limitata parte del suolo e dei manufatti edilizi esistenti ricade nella fascia di m. 50 di rispetto cimiteriale.

5.1) Capannone per ricovero mezzi-officina-deposito (*allegato 9*)

Il fabbricato principale del complesso aziendale è costituito da un capannone avente la copertura con lastre metalliche ondulate curve fissate su arcarecci che poggiano su archi metallici circolari che hanno luce pari a circa m.12,00 ed interasse di circa m. 4,00 (*foto 3*).

Tali archi poggiano su pilastri in acciaio circolari a loro volta vincolati alla struttura di fondazione posta sotto la pavimentazione bitumata.

Tra le lastre metalliche della copertura circolare vi sono due file intermedie di lastre traslucide al fine di fornire luce naturale all'interno del capannone (*foto 4*).

Un lato del capannone è munito di una pensilina metallica a sbalzo di

circa m. 2,00.

Il capannone ha dimensioni di lunghezza di circa m. 41,00, larghezza circa m. 12,50 per una superficie lorda di circa **mq. 510,00** con un'altezza alla linea di gronda di circa m. 5,15 e al centro della volta di circa m. 7,40 (*allegato 9*).

Esso è delimitato su i due lati a confine con altre proprietà da pareti in tufo intervallate da pilastri in c.a., mentre sul lato prospiciente il suolo aziendale è delimitato da pilastri in acciaio circolari.

Il capannone internamente è suddiviso in:

- zona deposito (testata lato sud – est) della larghezza media di circa m. 4,50 (con all'interno un soppalco in legno con struttura metallica ad altezza m. 3,00), separato dalla restante parte del capannone da una parete in lamiera grecata;
- zona parcheggio automezzi della lunghezza di circa m. 20,00 con il lato prospiciente il suolo aziendale privo di pareti e delimitato solo da sei pilastri di acciaio circolari;
- zona officina riparazioni della lunghezza di circa m. 16,00 delimitato sul lato prospiciente il suolo aziendale e all'interno trasversalmente da pareti in lamiera grecata.

5.2) Palazzina Uffici su due piani (*allegato "10"*)

Il predetto capannone per ricovero mezzi e deposito prosegue alla sua estremità con una zona in cui è realizzata la palazzina uffici e deposito a due piani della lunghezza di circa m. 16,00 delimitata da pareti in muratura avente una superficie lorda a piano di circa **mq. 215,00**.

La palazzina uffici, ha parzialmente la stessa struttura portante del

capannone (di cui è il prosieguo), costituita da due file di pilastri in acciaio circolari posti a un interasse di circa m. 4,00 su cui poggiano gli archi metallici curvi a cui sono ancorati gli arcarecci su cui poggiano le lastre metalliche che costituiscono la copertura esterna del capannone (foto 5 – 6).

Vi è la presenza di un solaio intermedio con struttura in cemento armato per la divisione orizzontale dei due piani sovrapposti costituenti la zona uffici – deposito.

La palazzina uffici – deposito ha al suo interno una scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano.

Il piano terra della zona uffici è suddiviso internamente in tre vani uffici dotati ciascuno di finestratura sul prospetto nord – ovest, di un vano privo di finestre, due vani bagno; tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio; l'altezza interna dei vani è pari a circa m.2,58 (*allegato "10"*).

Al piano terra, con accesso indipendente dall'esterno, vi è una zona deposito ricambi e deposito vestiario, munita sul prospetto prospiciente il suolo aziendale da due ampie finestre poste superiormente.

Il primo piano è suddiviso internamente in tre vani uffici dotati ciascuno di una finestratura sul prospetto nord – ovest e un vano presenta anche una seconda finestratura sul prospetto nord - est, un vano privo di finestre che prende luce indirettamente da un'apertura sul vano deposito ricambi, un vano bagno, un ripostiglio; tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio (*allegato "10"*).

La copertura del primo piano è costituita da un controsoffitto e l'altezza

interna dei vani è pari a circa m. 2,58

La copertura esterna del primo piano a uffici è costituita strutturalmente dalle lastre metalliche ondulate su volta circolare, come la restante parte del capannone, con all'interno dei vani una pannellatura orizzontale (controsoffitto) che presenta dei raccordi inclinati con le pareti perimetrali longitudinali, a causa dell'andamento circolare della sovrastante copertura circolare del capannone.

Le finiture interne (pavimenti, infissi, apparecchiature bagni, ecc.) dei due piani destinati a uffici sono di tipo ordinario.

5.3) Capannone per ricovero mezzi (allegato "11")

Il complesso aziendale presente un secondo capannone industriale ad uso ricovero mezzi analogo a quello descritto al punto "5.1", che risulta di più recente realizzazione rispetto all'altro e con un complessivo migliore stato di manutenzione.

Il capannone ha la copertura con lastre metalliche ondulate fissate su arcarecci che poggiano su archi metallici circolari con luce pari a circa m. 12,00 ed interasse tra i pilastri di circa m. 4,00 (foto 7 – 8).

Tali archi poggiano su pilastri in acciaio circolari e un lato del capannone è munito di una pensilina metallica a sbalzo.

Il capannone avente la forma di un trapezio ha dimensioni di lunghezza dei due lati di circa m. 25,60 e m. 24,00, larghezza circa m. 12,50 per una superficie lorda di circa **mq. 315,00** con un'altezza alla linea di gronda di circa m. 5,15 e al centro della volta circolare di circa m. 7,40 (allegato "11").

Esso è delimitato su i due lati a confine con altre proprietà da pareti in

tufo intervallate da pilastri in c.a., mentre sul lato prospiciente il suolo

aziendale è delimitato solo da pilastri in acciaio circolari.

Il capannone è suddiviso da una parete in lamiera grecata che

individua una zona deposito della larghezza media di circa m. 4,50

(con soppalco interno in legno con struttura metallica ad altezza m.

3,00) e da una zona destinata a ricovero automezzi della lunghezza

media di circa m. 21,00 con i due lati prospicienti il suolo aziendale

privi di pareti e delimitate sul lato principale da sei pilastri di acciaio

circolari.

5.4) Palazzina uffici a un piano (*allegato "12"*)

In corrispondenza della zona perimetrale del complesso aziendale, tra

gli estremi dei due capannoni per ricovero mezzi vi è una palazzina a

un solo piano destinata ad uffici suddivisa in due locali con accessi

indipendenti dall'esterno, avente un'altezza esterna di m. 4,25 (linea di

gronda) e una superficie lorda di circa **mq. 50,00**. (*allegato "12"*)

Tali uffici (*foto 9*) costituiti da due vani con altezza interna di circa m.

3,00 sono entrambi muniti di una porta di accesso dall'esterno e di una

finestra con serramenti in alluminio; la pavimentazione è in ceramica e

i due vani sono dotati d'impianto elettrico e di due unità autonome di

condizionamento dell'aria.

La copertura esterna del fabbricato è costituita da una falda inclinata

realizzata da pannelli in lamiera grecata coibentati.

5.5) Fabbricato a un piano ad uso sala riunioni – portineria

(*allegato "13"*);

In prossimità del cancello d'ingresso del complesso aziendale vi è un

fabbricato adibito a sala riunioni – portineria con annesso un vano

bagno avente una superficie lorda di circa **mq. 61,00** (*allegato "13"*).

Il vano principale ha dimensioni di circa m. 8,40 x 4,00 ed altezza interna di m. 3,40.

Ad esso si accede direttamente dall'esterno tramite una porta munita di maniglioni antipanico ed ha una finestra con serramenti in alluminio; la pavimentazione è in lastre di pietra e il vano è dotato d'impianto elettrico, di due radiatori a parete dell'impianto di riscaldamento e di una unità autonoma di condizionamento dell'aria (*foto 10*).

Annesso a tale sala riunioni, con accesso autonomo dall'esterno vi sono:

- un vano bagno di circa m. 1,20 x 1,60 con la presenza di un lavabo e di un water, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.
- un vano adibito a portineria (circa m. 2,00 x 2,00) avente due pareti esterne vetrate e un vano ripostiglio (circa m. 2,00 x 2,00).

5.6) Immobile a un piano ad uso spogliatoio – servizi igienici (*allegato "14"*)

In corrispondenza della estremità ovest del suolo aziendale vi è un edificio a un piano adibito a spogliatoio e servizi igienici per i lavoratori dell'azienda avente una superficie lorda di circa **mq. 144,00**.

Il vano adibito a spogliatoio di forma assimilabile a un trapezio ha una superficie interna di circa mq. 83,60 con copertura a falda costituita da pannelli metallici coibentati poggianti sei scatolari (cm.4x12) che a loro volta poggiano su tre travi in acciaio IPE 240 (*allegato "14"*).

Le murature perimetrali sono in tufo e l'altezza interna varia da m. 3,30

a m. 2,90.

Il locale, privo di finestre con la pavimentazione costituita da lastre di pietra, all'atto del sopralluogo risultava con la copertura puntellata per motivi statici in più punti e le pareti perimetrali presentano in vari punti uno stato di avanzato degrado dell'intonaco (*foto 11 – 12*).

Il predetto locale spogliatoio comunica con una zona servizi igienici della superficie interna di circa mq. 39,00 costituita da:

- un piccolo vano con accesso esclusivo dall'esterno, munito di lavabo, doccia e water;

- un locale con accesso dall'esterno e dal vano spogliatoio, con la presenza di quattro lavabi, quattro orinatoi a parete, tre water e dodici vani doccia con porte e pareti mobili.

La zona servizi igienici ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e vi è la presenza di un radiatore a parete dell'impianto di riscaldamento a termosifone.

L'ingresso alla zona spogliatoio presenta una tettoia di larghezza di circa m. 3,00 analoga a quella di copertura del locale adiacente.

5.7) Immobile a un piano ad uso ufficio personale (*allegato "15"*)

In prossimità dei locali spogliatoio – servizi igienici vi sono due locali con copertura costituita da pannelli metallici coibentati analoga a quella dei locali anzidetti aventi altezza interna di m. 2,50 per una superficie lorda di circa **mq. 24,00** (*allegato "15"*).

I due locali hanno dimensioni interne di m. 3,00 x 3,10 e m. 2,80 x 2,80 con pavimentazione in lastre di pietra, con accesso diretto dall'esterno tramite porte in anticorodal e vetro ed entrambi sono

muniti di una finestra (foto 13).

5.8) Immobile a un piano ad uso centrale termica – autoclave

(allegato “16”);

In prossimità dei locali spogliatoio – servizi igienici vi sono due locali

(allegato “16”) con copertura costituita da pannelli metallici coibentati

aventi altezza interna di circa m. 2,40 e della superficie lorda di **mq.**

16,00 destinati a vani tecnici con accessi dall'esterno tramite porte

metalliche grigiate (foto 14).

Oltre ai predetti immobili all'interno del suolo aziendale in

corrispondenza della zona ingresso e vicino alla zona centrale

termica-autoclave (vedere allegato “1”) si rilevano altre strutture e

tettoie di scarsa importanza ai fini valutativi (foto 15 – 16).

6. Analisi dello stato di conservazione degli immobili

Gli immobili che hanno ospitato la sede operativa dall'A.M.I.U. di

Trani, di proprietà del Comune di Trani e recentemente dismessi per il

trasferimento della sede presso la ex ricicleria in contrada Puro

Vecchio, sono stati realizzati prevalentemente da oltre cinquanta anni

e non sono stati oggetto nel passato di importanti interventi di

importanti lavori di manutenzione straordinaria, pertanto, si trovano

quasi tutti i manufatti edilizi in uno stato avanzato di degrado

strutturale e delle opere di finitura ed impiantistiche.

Il capannone principale (punto 5.1) destinato a deposito, parcheggio

automezzi e officina, privo di chiusure sul fronte prospiciente il suolo

aziendale, evidenzia un notevole stato di ossidazione e corrosione

della copertura metallica, della pensilina e delle gronde per la raccolta

delle acque piovane (*foto 17 - 18*).

I pilastri in calcestruzzo perimetrali posti sul confine di proprietà ed inseriti nella muratura perimetrale di confine in tufo risultano superficialmente deteriorati.

Il capannone per ricovero veicoli (punto 5.3), prospiciente il predetto capannone si presenta in uno stato normale di conservazione sia per la copertura sia per i pilastri metallici.

La palazzina uffici – deposito (punto 5.2), inserita nel tratto iniziale del capannone evidenzia un notevole stato di degrado, con evidenti lesioni sulle murature perimetrali e su alcune parti strutturali; inoltre si riscontrano infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura del primo piano (*foto 19 – 20 – 21 – 22*).

Essendo le strutture portanti dei capannoni e della palazzina non conformi alle vigenti norme sismiche (in vigore dal 1983) nonché alle norme tecniche per le costruzioni edilizie di cui alla Legge n°1086 del 1971 e s.m.i. ed essendo visibili diffusi fenomeni corrosivi per le strutture metalliche e localizzati quadri lesionativi per le strutture murarie, tali strutture probabilmente non risultano più idonee strutturalmente alla loro funzione ed inoltre non verificano le varie normative edilizie dal punto di vista funzionale.

Anche gli altri immobili descritti ai punti precedenti risultano in uno stato scadente di manutenzione; alcuni di essi pur essendo locali chiusi da murature perimetrali sono da considerarsi “tettoie” chiuse perimetralmente che risultano anche pericolanti (essendo puntellate internamente – locale spogliatoio – *foto 12*) per quanto riguarda i locali

destinati a spogliatoio e servizi igienici (punto 5.6).

Inoltre, per i vari immobili che costituiscono il complesso aziendale vi è da evidenziare la loro non rispondenza agli attuali requisiti di efficienza energetica, alle normative relative agli impianti e alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le pavimentazioni dei capannoni e dei piazzali scoperti del complesso aziendale risultano bitumati ma non sono dotati del prescritto impianto per il trattamento delle acque di prima pioggia.

7. Consistenza del complesso immobiliare

Il suolo aziendale oggetto della stima, costituito dalla particella 166 graffata con le particelle 414 sub. 3 – 413 – 752 – 753 – 239 del foglio di mappa 13, ha una superficie catastale di **mq. 3.093,00**.

Le superfici lorde dei singoli immobili che lo costituiscono sono:

- 1) capannone adibito a riparazione, ricovero mezzi e deposito mq.510;
- 2) fabbricato adibito ad uffici – deposito su due piani: mq. 215 a piano;
- 3) capannone adibito a ricovero mezzi: mq. 315,00;
- 4) immobile a un piano ad uso uffici: mq. 50,00;
- 5) immobile a un piano ad uso sala riunioni: mq. 61,00;
- 6) immobile a un piano adibito a spogliatoio–servizi igienici: mq.144,00
- 7) immobile a un piano ad uso ufficio personale: mq. 24,00
- 8) immobile a un piano ad uso centrale termica–autoclave: mq. 16,00.

La superficie scoperta del complesso aziendale ottenuta per differenza tra la superficie totale (mq. 3.093) e quella degli immobili (mq. 1.375) risulta pari a circa mq. 1.718,00.

La volumetria degli immobili esistenti risulta pari a circa 5.850,00 mc.

(con esclusione delle tettoie trasformate in locali - depositi).

8. Processo di valutazione dell'immobile

Il suolo del complesso aziendale utilizzato dall'AMIU S.p.A. ricade per intero nella maglia del comparto Bs ad/5 avente una superficie di mq. 29.395,00, per la cui l'utilizzazione ai fini edilizi è necessario la redazione di un **Piano Urbanistico Esecutivo**.

Essendo la superficie del suolo aziendale (mq. 3.093,00) pari al 10,52% della superficie del comparto (< del 51%) non è possibile da parte del soggetto proprietario la redazione del predetto P.U.E. e l'edificazione diretta da parte della proprietà del suolo.

Pertanto, al fine dell'effettiva utilizzazione edilizia del suolo è necessario che i proprietari delle singole particelle che costituiscono la maglia del comparto si aggregino tra loro (costituendo un eventuale consorzio), per dimostrare di detenere almeno il 51% della superficie totale della maglia del comparto, al fine di redigere ed attuare il P.U.E..

Nel presente caso, pur essendo frammentata la maglia del comparto in trentatré particelle catastali di varia superficie, di cui sei appartenenti all'AMIU S.p.A., dalle visure catastali è risultato che vi è un soggetto privato che attualmente detiene la proprietà di quattordici particelle, la cui estensione complessiva è pari a circa il 50 % della superficie della maglia.

Pertanto, in base alla predetta distribuzione della proprietà fondiaria vi è la possibilità concreta di avviare la procedura per la redazione e attuazione del P.U.E. ai fini dell'edificazione del comparto.

In base a tale premessa, per la valutazione del suolo del complesso

immobiliare si seguirà il criterio di stima nell'ipotesi di "permuta edilizia", che consiste nella cessione di un suolo con opportune garanzie, contro la promessa di acquisire unità immobiliari a realizzarsi.

Tale sistema offre dei vantaggi sia al soggetto economico proponente che non versa il prezzo al momento della permuta e sia al venditore, il quale può ricavare un maggiore controvalore dalla vendita del suolo.

Ipotizzando l'acquisizione dei suoli della maglia del comparto da parte di un operatore economico, che nel rispetto delle norme urbanistiche predisponga un progetto edilizio, che ottemperando alle cessioni di aree previste dal vigente P.U.G. realizzi la volumetria prevista dal P.U.E. in base all'indice di fabbricabilità territoriale (If.t.= 2 mc./mq.), la volumetria che potrebbe esprimere il complesso immobiliare è pari a: mq. 3.093,00 x 2,00 mc./mq. = mc. 6.186,00.

Da tale ipotetica volumetria che esprime il suolo, dividendola per m. 3,00 (altezza lorda dell'interpiano da realizzare) si ottiene l'equivalente superficie di mq. 2.062,00.

Ipotizzando che la realizzazione del P.U.E. sia fatta da un imprenditore che per acquisire il suolo offra una permuta con un valore medio pari al 30 % della superficie commerciale da realizzare, si avrebbe al termine della permuta una superficie commerciale di: mq. 2.062,00 x 0,30 = 618,60 mq.

Nel presente caso gli elementi quali, la vicinanza al centro abitativo, la presenza di una rete viaria che pone in rapido collegamento con le importanti arterie stradali per i comuni limitrofi e soprattutto la

presenza di tutte le urbanizzazioni primarie che non costituiscono motivo ostativo alla realizzazione del comparto edilizio, rendono fattibile e attuabile, senza particolari difficoltà l'ipotesi della realizzazione del comparto edilizio interessato dall'attuale complesso immobiliare.

A parere del sottoscritto, la vicinanza del civico cimitero al complesso immobiliare rende prevedibile un intervento edilizio di tipologia "non residenziale", come previsto dal vigente P.U.G., con la relativa realizzazione nel comparto di uffici e capannoni.

Al termine dell'intervento edilizio di realizzazione del comparto si avrebbero strutture, quali uffici e capannoni, che potrebbero avere un prezzo unitario (a metro quadro) determinato sulla base della Banca dati dell'OMI (Agenzia delle Entrate) del 2° semestre dell'anno 2018.

Tali quotazioni, per la destinazione "terziaria" della zona "semicentrale-via Barletta" individua i seguenti valori unitari:

- **uffici**: variabili tra **€/mq. 860 e €/mq. 1.200**.

Tali quotazioni, relative a uno stato conservativo "normale" (nel caso oggetto della valutazione si realizzerebbero fabbricati di nuova costruzione) sono state anche rilevate da indagini presso operatori immobiliari locali che hanno confermato tali valori unitari medi pur evidenziando la scarsità di domanda di tali immobili in tale zona.

Pertanto, sulla base del valore unitario pari a **€/mq. 1.200,00** per gli uffici del settore terziario, si è valutato il valore commerciale che avrebbero gli immobili permutati al termine dell'intervento edilizio nel comparto: mq. 618,60 x 1.200,00 = €. 742.320,00

Tenendo conto dell'onere concernente la demolizione dei manufatti in

cemento armato (palazzine uffici) che interessano il suolo aziendale,

demolizione stimata (a corpo) pari a €. 45.000,00 si ha:

€. 742.320,00 – €. 45.000,00 = €. 697.320,00

Ipotizzando che l'intervento edilizio nel comparto avvenga in un

periodo di tre anni, assumendo un saggio commerciale che tiene

conto del rischio pari al 4%, si ha il seguente valore attualizzato:

€. 697.320,00 / 1,04³ = **€. 620.000,00** in cifra tonda.

Pertanto, per l'alienazione del complesso immobiliare che costituiva la

sede dell'Azienda di Igiene Urbana del Comune di Trani, essendo

fattibile l'ipotesi della trasformazione urbanistica mediante la redazione

e realizzazione del Piano Urbanistico Esecutivo previsto dal vigente

PUG del Comune di Trani concernente la maglia del comparto, a

parere del sottoscritto, **si stima come valore del complesso**

immobiliare ubicato a Trani in via Barletta n°161, nell'ipotesi di

trasformazione urbanistica l'importo di €.620.000,00

(seicentoventi mila/00 euro).

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitomi.

Allegati:

- documentazione fotografica

- Allegato 1 – planimetria generale del complesso immobiliare;

- Allegato 2 - stralcio catastale del foglio di mappa;

- Allegato 3 – visura catastale;

- Allegato 4 - planimetria catastale del complesso immobiliare;

- Allegato 5 – planimetria PUG con perimetrazione area cimiteriale;

- Allegato 6 – planimetria PUG con destinazione di zona;
- Allegato 7 – Certificato Destinazione Urbanistica del 24.06.2019;
- Allegato 8 – planimetria aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 9 – pianta capannone – deposito–officina – ricovero mezzi
- Allegato 10 – pianta palazzina uffici su due piani;
- Allegato 11 – pianta capannone – ricovero mezzi;
- Allegato 12 – pianta palazzina uffici su un piano;
- Allegato 13 – pianta palazzina uffici riunioni - portineria;
- Allegato 14 – pianta locali spogliatoio – servizi igienici;
- Allegato 15 – pianta palazzina ufficio personale;
- Allegato 16 – pianta ex locale centrale termica – autoclave;

Trani, 9 settembre 2019

Il tecnico incaricato:

(ing. Carlo VERDE)