Beni in Trani (BT) alla Strada Vicinale Monte d'Alba
Lotto 007

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Suolo edificabile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Monte d'Alba, facilmente raggiungibile ed accessibile da strade comunali asfaltate, confinato da mura di recinzizone.

Nello specifico il suolo è parte integrante di un complesso di aree che rientrano nel comparto edilizio perequato a sud della ferrovia denominato "Cp/4" così come identificato nel PRGC del Comune di Trani (Allegato n. STRALCIO TAV. 10). Si tratta di un'area delimitata, con la presenza o meno di edifici, nella quale gli interventi di edificazione o di riqualificazione, vengono attuati mediante una progettazione plano volumetrica unitaria o di PUE estesa all'intera area con l'utilizzo del principio della perequazione che viene regolata da patti convenzionali pubblico-privati: in pratica tutti i suoli, indipendentemente dalla loro posizione all'interno del Comparto edilizio, godono degli stessi criteri edificatori. Unitamente ai comparti Cp/3, Cp/5, Cp/6 e Cp/7, ricade nel così detto Contesto territoriale "Torrente Antico" per quale il PRGC persegue la tutela del paesaggio, il rispetto dei vincoli definiti dall'AdB (Autorità di Bacino), la salvaguardia del bene idrogeologico esistente. Inoltre, dai grafici del PRGC, è possibile individuare all'interno comparto in oggetto una zona definita dal P.A.I ad alto rischio sismico e per tale motivo, dovendo rispettare le dovute distanze dalla lama esistente, lo stesso Piano ha previsto una zona Bs.ad 12 - Zona Residenziale di Completamento Speciale ad Alta Densità - così come riportato nella tavola n. 8/a e 8.2/a del PRGC (allegato STRALCIO TAV. 8/2 e 8/2a).
I Parametri urbanistici sono:
- *Tipologia edilizia*: da definire in sede di Pue;
- *Ific* = max 2,0 mc/mq;
- *Hmax* = senza limiti, da definire in sede di Pue;
- *Sup. Permeabile* = min 30 % Sf;
- *Lunghezza max dei fronti* = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml).

Il suolo della estensione complessiva di are 22 e centiare 52 comprende alcuni manufatti edilizi privi di titolo abilitativo o per i quali è stata protocollata pratica di sanatoria priva di seguito (Allegato fotografico – foto n. 3 e 6 – tettoia ed abitazione del custode).
Identificato al catasto terreeni del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 27, qualità frutteto, classe 1, are 22, ca 52, rendita dominicale: € 25,59, rendita agraria: € 18,61.
Coerenze: a Sud con il comparto denominato "Cp/6", a Ovest su Strada Vicinale Monte d'Alba

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	semicentrale, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali

3. **STATO DI POSSESSO:**
Occupato dalla [redacted] fallimentare.

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: -
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: -
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4.2.1. Iscrizioni :-

4.2.2. Pignoramenti: -

4.2.3. Altre trascrizioni: -

4.2.4. Altre, limitazioni d'uso: -

4.3. Giudizio dì conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il bene è pervenuto, per i diritti pari alla piena proprietà, alla [redacted] fallimentare, con verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Trani in data 12/01/2007, rep.46, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. RG/RP 2871/2093 in data 06/02/2007, dai sigg. [redacted] nato il [redacted] nato il [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nato il [redacted] tutti a [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che sul suolo in oggetto insistono alcuni manufatti privi di titolo abilitativo e, precisamente, per due di essi, la tettoia indicata nell'allegato fotografico con foto n.3 e l'abitazione del custode indicata nel medesimo allegato con la foto n.6, è stata presentata al Comune di Trani la richiesta di sanatoria, protocollata in data 31/01/2004 (Allegato 1 e 2 – Pratica di sanatoria edilizia). Vi sono state poi ulteriori comunicazioni per il proseguo dell'istruttoria, soprattutto per la casa del custode con annessa zona d'ombra. In entrambe i casi non sono stati pagati gli oneri richiesti e soprattutto, presentate le documentazioni per portare a compimento la sanatoria. Inoltre, per la tettoia indicata nella foto n.3, sono state eseguite ulteriori opere che l'hanno resa un vero e proprio volume. Per tale ragione non potendo essere certi di poter portare a completamento le pratiche avviate si dovrà provvedere al loro smontaggio e/o demolizione sebbene una valutazione più approfondita sarebbe necessaria in quanto, essendo tali costruzioni ubicate su un'area edificabile, la loro sanatoria comporterebbe il diritto ad una maggiore cubatura e conseguentemente ad un maggiore valore del suolo. Si ribadisce che, il completamento di dette pratiche comporta anche la verifica strutturale delle medesime secondo le normative vigenti. E' chiaro di conseguenza che non è possibile al momento poterne definire ad oggi, l'eventuale valore. Va sottolineato che alcune di esse sono state realizzate con opere in ferro e/o legno e pertanto possono essere recuperate, altre invece dovranno essere necessariamente trasportate a pubblica discarica (vedi allegato fotografico).

Descrizione **del bene** di cui al punto **A**

Suolo edificabile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Monte d'Alba, facilmente raggiungibile ed accessibile da strade comunali asfaltate, confinato da mura di recinzione.

Nello specifico il suolo è parte integrante di un complesso di aree che rientrano nel comparto edilizio perequato a sud della ferrovia denominato "Cp/4" così come identificato nel PRGC del Comune di Trani (Allegato n. STRALCIO TAV. 10). Si tratta di un'area delimitata, con la presenza o meno di edifici, nella quale gli interventi di edificazione o di riqualificazione, vengono attuati mediante una progettazione plano volumetrica unitaria o di PUE estesa all'intera area con l'utilizzo del principio della perequazione che viene regolata da patti convenzionali pubblico-privati: in pratica tutti i suoli, indipendentemente dalla loro posizione all'interno del Comparto edilizio, godono degli stessi criteri edificatori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unitamente ai comparti Cp/3, Cp/5, Cp/6 e Cp/7, ricade nel cosi detto Contesto territoriale "Torrente Antico" per quale il PRGC persegue la tutela del paesaggio, il rispetto dei vincoli definiti dall'AdB, la salvaguardia del bene idrogeologico esistente. Inoltre, dai grafici del PRGC, è possibile individuare all'interno comparto in oggetto una zona definita dal P.A.I ad alto rischio sismico e per tale motivo, dovendo rispettare le dovute distanze dalla lama esistente, lo stesso Piano ha previsto una zona Bs.ad 12 - Zona Residenziale di Completamento Speciale ad Alta Densità - così come riportato nella tavola n. 8/a e 8.2/a del PRGC (allegato STRALCIO TAV. 8/2 e 8/2a). I Parametri urbanistici sono: - *Tipologia edilizia*: da definire in sede di Pue; - *Ific* = max 2,0 mc/mq; - *Hmax* = senza limiti, da definire in sede di Pue; - *Sup. Permeabile* = min 30 % Sf; - *Lunghezza max dei fronti* = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml).
Il suolo della estensione complessiva di are 22 e centiare 52 comprende alcuni manufatti edilizi privi di titolo abilitativo o per i quali è stata protocollata pratica di sanatoria priva di seguito (Allegato fotografico – foto n. 3 e 6 – tettoia ed abitazione del custode).
Identificato al catasto terreeni del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 27, qualità frutteto, classe 1, are 22, ca 52, rendita dominicale: € 25,59, rendita agraria: € 18,61.
Coerenze: a Sud con il comparto denominato "Cp/6", a Ovest su Strada Vicinale Monte d'Alba

Destinazione urbanistica:
L'immobile ricade nel comparto urbanistico "CP/4" del vigente P.R.G. del Comune di Trani

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Suolo	Sup. commerciale	2.252	1,00	2.252
	Sup. commerciale	**2.252**		**2.252**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima impiegato per la presente valutazione è basato sul calcolo del volume edilizio esprimibile dal suolo in oggetto, considerandone l'estensione totale. Detto volume, che non risulta possibile localizzare nella fase peritale, sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale del suolo per l'indice urbanistico di fabbricabilità territoriale del comparto riportato nelle N.T.A.
Superficie totale suolo =2.252 mq
Indice di fabbricabilità territoriale di comparto =2,0 mc/mq
*Volume esprimibile = 2.252 mq x 2,0 mc/mq = **4.504 mc***
Il più probabile valore di mercato del suolo sarà determinato in due modi distinti: il primo, più semplice, moltiplicando il volume esprimibile per il prezzo medio di compravendita; il secondo, più complesso, calcolando l'effettiva superficie vendibile e quantificando i relativi ricavi e costi opportunamente corretti per tener conto di alcuni fattori che ne influenzano la definizione. In entrambe i casi, il prezzo medio di compravendita espresso in euro al metro cubo e/o al metro quadro è stato rintracciato esaminando, presso diverse agenzie immobiliari locali, le trattative concluse negli ultimi mesi nel Comune di Trani e riferite ad immobili allocati in zone limitrofe a quella del suolo oggetto della presente stima. È stata scartata l'ipotesi di prendere in considerazione il prezzo medio di mercato fornito dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per evitare di ottenere un valore di stima legato alla classe o rendita catastale della volumetria da realizzarsi.

Determinazione del più probabile valore di mercato: Lotto 7
*Volume esprimibile = 2.252 mq x 2,0 mc/mq = **4.504 mc***
Il calcolo sommario del più probabile valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il volume esprimibile dal suolo oggetto della stima ed il prezzo medio di compravendita espresso in euro al metro cubo.
Quotazione immobiliare a mc = 1.000,00 €/mc
*Valore di mercato del bene = 4.504 mc x 1.000,00 €/mc = 450.400,00 € approssimato ad **450.000,00 € (1)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il calcolo di dettaglio del più probabile valore di mercato del bene è dato dalla differenza tra i ricavi ed i costi determinati in funzione della superficie vendibili del prodotto edilizio.
La superficie esprimibile che ne deriva è data dal rapporto fra il volume esprimibile e l'altezza teorica di piano che consideriamo pari a mt 3,25.
Superficie esprimibile = 4.504 mc / 3,25 m = 1.385,84 mq
È risaputo che dell'intera volumetria destinata all'edilizia residenziale privata, una aliquota pari all'incirca al 20% è destinata all'edilizia terziaria (commerciale). Supponendo che l'altezza utile interna sia eguale sia per gli immobili destinati ad abitazione sia per quelli adibiti a terziario (commerciali), la superficie esprimibile è così suddivisa:
Superficie lorda commerciale = 1.385,84 mq x 1,20 = 277,17 mq
Superficie lorda residenziale = 1.385,84mq -277,17 = 1.108,67 mq
La superficie lorda residenziale, così come quella commerciale, appena determinata non risulta interamente vendibile poiché in essa sono conglobate superfici non vendibili: vano scala, impianti di sollevamento, guardiole, etc.. Poiché solitamente dette superfici ammontano a circa il 10% del totale, si moltiplicheranno le stesse per un coefficiente di riduzione pari a 0,10. Per contro esistono anche superfici edilizie vendibili che non vengono computate ai fini della volumetria edificabile: balconi, terrazze, cantine, soffitte etc.. Queste superfici, che possono quantificarsi in circa il 5% del totale, si ricavano moltiplicandole per un coefficiente di maggiorazione pari a 1,05. Quelle appena citate sono superfici fuori terra mentre le superfici entro terra, cioè quelle destinate a parcheggio e ricavate negli interrati dei fabbricati, secondo quanto previsto dall'art. n.2 della Legge n.122/89, sono date dal rapporto tra il volume edificabile *Ve* già precedentemente ricavato e 10, essendo quest'ultimo un coefficiente previsto dalla stessa Legge. Di conseguenza si avrà:
Superficie lorda residenziale vendibile= 1.108,67 mq x 0,9 x 1,05 = 1.047,69 mq
Superficie lorda commerciale vendibile= 277,17 mq x 0,9 = 249,45 mq
Superficie parcheggi auto vendibile= 4.504 mc /10 = 450,41 mq
Il ricavo è dato dal prodotto fra le superfici vendibili ed il prezzo medio di compravendita in euro al metro quadro, rintracciato esaminando, presso diverse agenzie immobiliari locali, le trattative concluse negli ultimi mesi nel Comune di Trani e riferite ad immobili allocati in zone limitrofe a quella del suolo oggetto della presente stima.
Prezzo medio di compravendita superficie residenziale = 2.200,00 €/mq
Prezzo medio di compravendita superficie commerciale = 1.200,00 €/mq
Prezzo medio di compravendita superficie parcheggi auto =700,00 €/mq
Ricavo superficie residenziale = 1.047,69 mq x 2.200,00 €/mc = 2.304.918,00 €
Ricavo superficie commerciale = 249,45 mq x 1.200,00 €/mc = 299.340,00 €
Ricavo parcheggi auto = 450,41 mq x 700,00 €/mc = 315.287,00 €
*Ricavo totale = **2.919.545,00 €***
Il costo di costruzione è ricavato moltiplicando le superfici vendibili per il costo medio di costruzione in euro al metro quadro, rintracciato eseguendo un'indagine presso operatori locali e confermati anche dall'esperienza personale.
Costo medio di costruzione superficie residenziale = 1.450,00 €/mq
Costo medio di costruzione superficie commerciale = 800,00 €/mq
Costo medio di costruzione superficie parcheggi auto = 370,00 €/mq
Costo di costruzione sup. residenziale = 1.047,69 mq x 1.450,00 €/mc = 1.435.335,30 €
Costo di costruzione superficie commerciale = 249,45 mq x 800,00 €/mc = 199.560,00 €
Costo di costruzione parcheggi auto = 450,41 mq x 370,00 €/mc = 166.651,70 €
Costo di costruzione totale = 1.801.547,00 €
Il costo di costruzione andrebbe incrementato all'incirca del 12,5% allo scopo di tener conto degli oneri accessori relativi alla realizzazione dell'opera: spese tecniche, profitto e rischio dell'impresa, spese generali, etc..
*Costo di costruzione totale = 1.801.547,00 € x 1,25 =**2.251.933,75 €***
Infine, per quantificare i contributi sul costo di costruzione si è seguito il criterio, previsto dalle tabelle fornite dal Comune di Trani tenuto conto dell'aggiornamento dei costi approvati con delibera n. 66 del 21/04/2015. Si ottiene così il seguente valore:
Cr = Ccr x Sr x 5% = € /mq 693,35 x mq 1.385,84 x 0,05= € 48.043,60
dove: *Cr* rappresenta il contributo da versare per il costo di costruzione, *Ccr* rappresenta il costo di costruzione a mq della superficie residenziale, *Sr* rappresenta la superficie residenziale espressa dai suoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cr andrebbe incrementato del 19,5% allo scopo di tener conto dei tempi necessari per la redazione di un progetto di comparto, della relativa approvazione da parte degli organi competenti, della redazione dei singoli progetti afferenti ai diversi suoli. Il contributo totale sul costo di costruzione risulta uguale a:

Ctcc = € 48.043,60 x 1,19 = ***€ 57.412,102***

Il Comune di Trani ha previsto, sempre nella stessa delibera, per la zona oggetto di intervento un contributo medio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per superfici edilizie edificabili fuori terra (escludendo perciò eventuali volumi interrati) pari ad € 59,85/mq (€ 22,34 +37,51). Pertanto, il suolo oggetto della presente valutazione genera un contributo pari a:

Ctu = mq 1.385,84 x € 59,85/mq = € 82.942,524

Questo ultimo contributo, così come quello sul costo di costruzione, andrebbe incrementato del 19,5% allo scopo di tener dei seguenti due fattori: interessi passivi per anni 3: 4,5%, profitto e rischio dell'imprenditore e spese generali: 15%.

Ctu corretto = € 82.942,524 x 1,195 = ***€ 99.116,31***

Infine, il valore del suolo destinato ad edilizia residenziale privata è pari a

Valore di mercato del bene = Rc - Ct - Ctcc - Ctu = ***€ 511.082,84***

È doveroso però fare una precisazione: la realizzazione finale dell'opera avviene solitamente entro un paio d'anni dal momento in cui viene presentato il progetto. Pertanto, il valore ottenuto diviene di fatto un valore futuro che occorrerà anticipare all'attualità applicando la seguente formula di matematica finanziaria: $Va = Vf / (1 + i)^n$ dove: *Va* è il valore attuale, *Vf* il valore finale, *i* il tasso d'interesse medio pari al 1,5%, *t* il tempo tecnico per la realizzazione dell'opera. Tenuto conto che per poter arrivare alla realizzazione del/i fabbricato/i sono necessari una serie di passaggi tecnici ed amministrativi che richiedono un periodo non inferiore ai cinque anni, *il valore di mercato del bene attuale* è uguale a

$€ 511.082,84 / (1 + 0,015)^5 =$ *€ 474.417,92 approssimato ad* ***€ 474.500,00*** *(2)*

Si sottolinea che in questo caso la valutazione non ha tenuto conto del Regolamento previsto dalla Regione Puglia che prevede bonus volumetrici fino a un massimo del 10% e sconti sul costo di costruzione fino al 50%, per gli edifici RESIDENZIALI se questi rispettano i criteri di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico certificati secondo le norme previste dal protocollo ITACA. La spiegazione deriva dalla circostanza che i benefici che si possono ottenere sono mitigati dai maggiori costi per rispettare le norme previste da tale protocollo oltre alla circostanza che i maggiori costi possono essere definiti solo in presenza di un progetto di massima.

Considerando come riferimento la media fra le due stime del più probabile valore di mercato:

[€ 450.000,00 (1) + € 474.500,00 (2)]/2 = € 462.250,00 approssimato ad ***€ 462.000,00***

Infine, occorre tener conto dei costi di demolizione dei manufatti privi di titolo abilitativo che possono essere stimati all'incirca pari ad € 12.000,00. Quindi il valore finale di vendita di detto suolo sarà assunto pari a:

$V_{fv} =$ *€ (462.000,00 -12.000,00) =* ***€ 450.000,00***

Il valore finale a mq del suolo oggetto della presente relazione di stima sarà:

$V_{fv/mq} = V_{fv} / mq =$ *€ 450.000,00/ mq* 2.252,00 = € 199,82/mq approssimato ad **€ 200,00/mq**

8.2. Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani
- Ufficio tecnico del Comune di Trani
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale: Agenzia del Territorio - OMI
- Agenzie immobiliari di Trani

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Suolo	2.252,00	€ 200,00	**€ 450.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributali su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuna**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Nessuna* = Vedi quanto riportato al punto 7

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (approssimato) nello stato di fatto in cui si trova: **€ 450.000,00**

Il perito
Ing. Corrado Coppolecchia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009