



**COMUNE DI BARLETTA**  
**AREA VII - Pianificazione e**  
**governo del territorio - Edilizia**

## **Relazione Tecnica Estimativa**

Immobili ed aree interessati  
dalla procedura espropriativa  
“LA SFIDA DEL BORGO”

ing. Luigi SASSANELLI

---

*Introduzione: Commento Generale sulla Località, sul contesto Urbano e sui Servizi Presenti*

## Descrizione dei Beni

La presente relazione di stima ha per oggetto la valutazione dello stato di fatto relativo agli immobili ed alle aree costituenti la proposta di rigenerazione urbana denominata "LA SFIDA DEL BORGO", composta nell'insieme di 5 progetti di fattibilità volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale" nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Nello specifico i progetti riguardano:

- 1) Recupero funzionale dell'immobile ex convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri" in via mura San Cataldo;
- 2) Teatro all'aperto
- 3) Centro culturale, spettacoli e pertinenze nella palazzina area ex ENI (Lotto B)
- 4) Centro culturale, spettacoli e pertinenze nella palazzina area ex ENI (Lotto A)
- 5) Riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche ex ferroviarie tra la Darsena Pescatori del Porto di Barletta ed il Borgo Marinaro

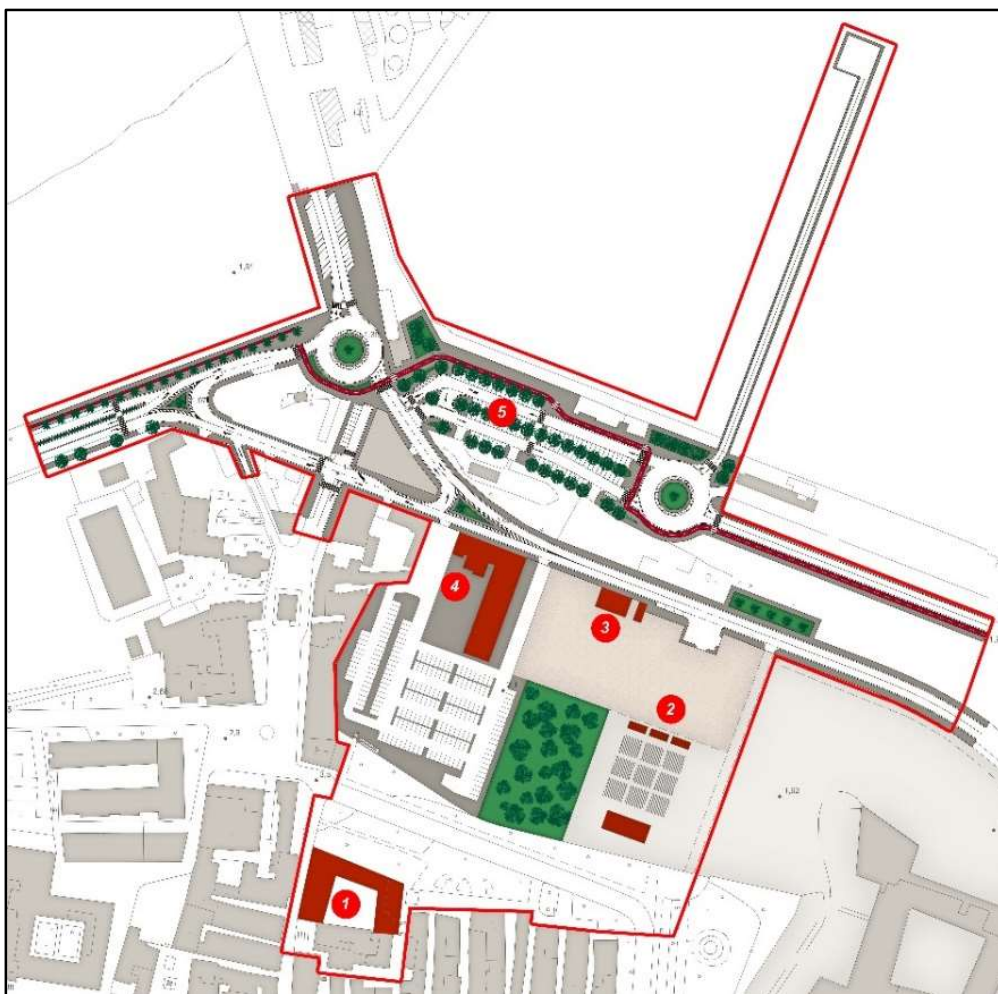


Figura 1 - Inquadramento generale Stato di Progetto



Figura 2 - Area di intervento

La necessità di riqualificare e rigenerare un ambito territoriale di grande pregio storico, artistico, culturale e paesaggistico, coniugato con l'obiettivo strategico della pianificazione urbanistica generale, vede nell'ampio comprensorio di aree tra il borgo antico ed il porto:

- ✚ una importante zona di degrado urbano su cui urge intervenire d'iniziativa pubblica;
- ✚ una risorsa per rilanciare ed implementare l'offerta turistica della città;
- ✚ un obiettivo strategico del PRG per ottenere aree ad uso pubblico (standard urbanistici) come previsto dal PRG.

Si tratta di articolare cinque interventi contigui, aggregati funzionalmente nel progetto "LA SFIDA DEL BORGO" all'interno del macro ambito territoriale di 56.000 mq, prevalentemente di rispetto monumentale e paesaggistico del Castello Angioino, per offrire servizi pubblici alla popolazione ed implementare le potenzialità turistiche della città.

La prevista espansione delle aree del fossato ad ovest per completare il sistema delle urbanizzazioni cittadine, non ha trovato esecuzione, fino ad oggi, per la difficoltà di espropriare stabilimenti produttivi preesistenti. Ad oggi, essendo il deposito carburanti ENI di circa 18.000 mq dismesso (di cui al punto 3 e 4 della presente relazione), così come l'insediamento produttivo esteso su 8.000 mq (ex Di Paola di cui al punto 2 della presente relazione), si è potuto procedere con la progettazione degli interventi di riqualificazione previsti nella Sfida del Borgo.

Le zonizzazioni dei singoli interventi nel rispetto dell'attuale P.R.G. risultano:

<b>LA SFIDA DEL BORGO</b>		
<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>NTA del PRG</b>
<b>1</b>	Recupero funzionale dell'immobile ex convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri"	ZONA "A" - CENTRO ANTICO – Art. 2.16 EDIFICI TUTELATI - Art. 2.24
<b>2</b>	Teatro all'aperto	AREE PER URB. SEC. (US) – Dall'art.2.30 all'art.2.35
<b>3</b>	Centro culturale, spettacoli e pertinenze nella ex palazzina area ENI (Lotto B)	AREE PER URB. SEC. (US) – Dall'art.2.30 all'art.2.35
<b>4</b>	Centro culturale, spettacoli e pertinenze nella ex palazzina area ENI (Lotto A)	AREE PER URB. SEC. (US) – Dall'art.2.30 all'art.2.35
<b>5</b>	Opere sistemazione viaria tra la darsena pescatori e verde attrezzato ex dopolavoro ferroviario	AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (UP) – Art.2.02

Essendo la proposta di rigenerazione urbana denominata "LA SFIDA DEL BORGO", consistente nell'insieme di 5 progetti di fattibilità, nel presente elaborato peritale la valutazione viene suddivisa in 5 interventi analogamente ai progetti di fattibilità relativi.

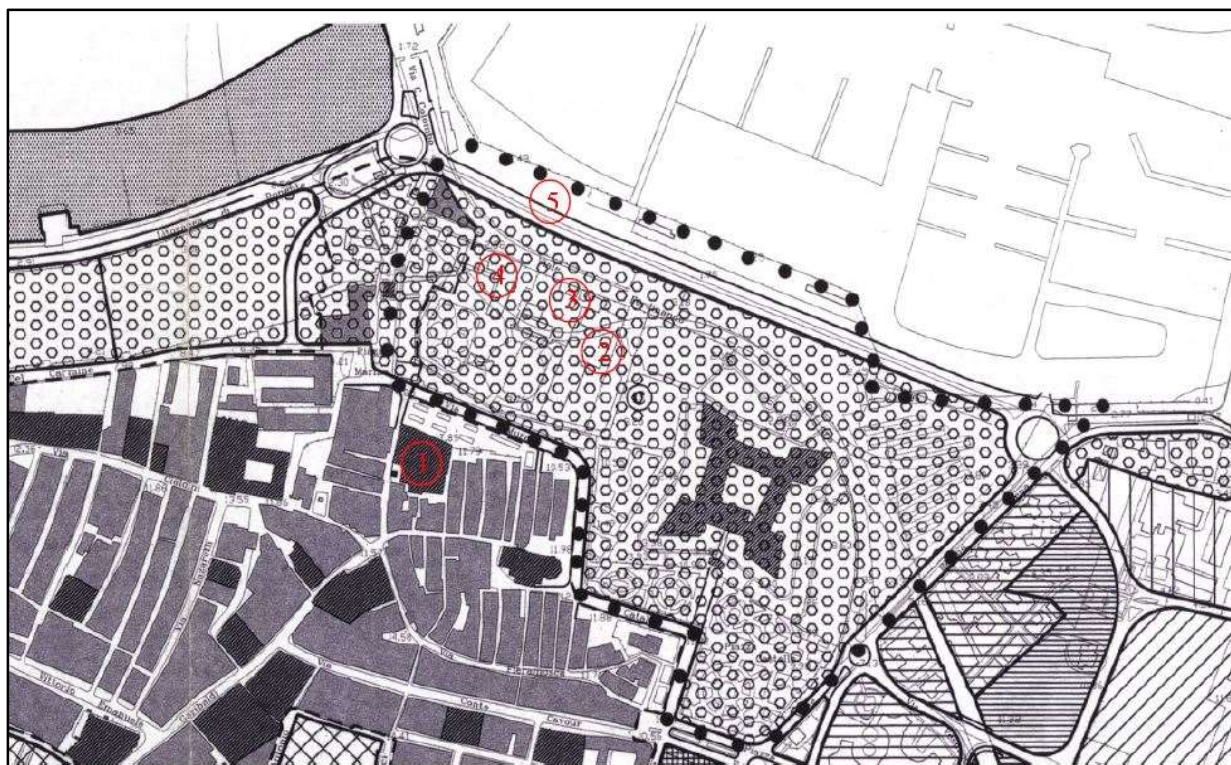


Figura 3 - Stralcio PRG tav. D2



Figura 4 - vista prospettica sfida del borgo

---

**CAP. 2: Intervento N.2 – Realizzazione Teatro all'aperto via Cafiero n°8 c/o Fossato del Castello di Barletta**

---

## **2.1 DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile in oggetto (ex capannone Di Paola) è ubicato in zona centrale del comune, a ridosso del Castello Angioino e dell'ex Convento di Sant'Andrea. Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15-12-2022, il compendio immobiliare risulta una area libera priva di edificazioni (essendo tutto stato demolito precedentemente a seguito di autorizzazione PUA n.1/2020 del 23/12/2020 e P.d.C n.18 del 15/12/2020).

## **2.2 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO ED OSSERVAZIONI GENERALI**

Per poter definire l'effettiva consistenza e destinazione d'uso del compendio immobiliare ad oggi demolito, è necessario ricostruire la storia urbanistico-edilizia del compendio.

In seguito alla domanda di C.E. in Sanatoria Prog. n° 0439880811, prot. 13719/86 del 15/03/1986, è stato rilasciato il P.d.C in Sanatoria n. 39 del 14/12/2018 consistente nella realizzazione delle seguenti opere:

- Opificio produttivo, della superficie utile di mq. 3.018,19, con annessa superficie di pertinenza (ing/per + tettoia+ deposito) di mq 306,31, distinto al N.C.E.U. del comune di Barletta al Fg. 129, p.lla 98, sub 3, così come da variazione del 05/11/2018, prot. n° 259225.
- Vani tecnici (cabine elettriche), della superficie utile di mq 14,33 e tettoia ricovero automezzi della superficie di mq (28,75 x 3,50) = mq 100,63.

L'annessa superficie asfaltata impermeabile è adibita ad area di parcheggio, passaggi e piazzali di manovra.

A seguito di puntuali e successive verifiche effettuate dagli organi competenti del Comune, si è potuto verificare che le dichiarazioni effettuate in sede di richiesta di Sanatoria edilizia del 04/03/1986 (nello specifico che l'ampliamento per cui si chiedeva la sanatoria risultava ultimato nel 1973) non corrisponde al vero.

Ciò si evince non solo da documentazione fotografica degli anni 1988, 1991 e 1992, reperibile online presso i siti istituzionali competenti, bensì anche dalla rappresentazione grafica datata dicembre '89 allegata alla richiesta di autorizzazione per la realizzazione di una recinzione metallica del 04/01/1990, prot. n. 431 (vedi Figura 14 - Estratto tavola di progetto dicembre 1989).

Le incongruenze principali suddette consistono in una discordante indicazione dell'epoca di ultimazione delle opere oggetto di condono oltre che ai riferimenti relativi alle altezze dei capannoni.

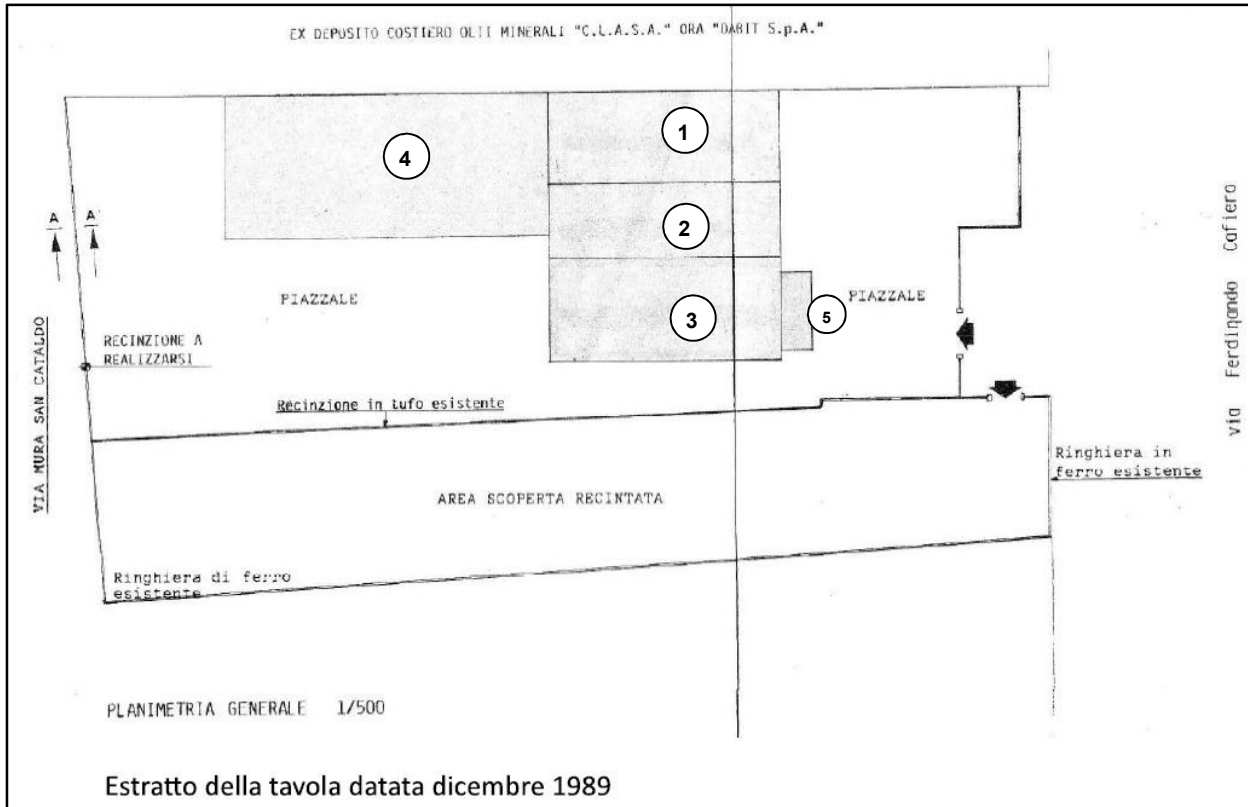


Figura 15 - Estratto tavola di progetto dicembre 1989

### 2.3 DESCRIZIONE INTERNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (SECONDO LA TAVOLA DI DICEMBRE 1989)

Sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio autorizzato che ad oggi non ha ricevuto un diniego (tavola datata dicembre 1989), è possibile desumere le seguenti destinazioni d'uso delle singole porzioni immobiliari:

Destinazioni d'uso	Superfici	Altezza imposta	Altezza colmo
	(mq)	(ml)	(ml)
Zona produttiva (1)	847,30	6,75	8,80
Zona produttiva (2)	383,57	6,75	8,80
Zona produttiva (3)	295,52	6,75	8,80
Zona produttiva (4)	385,06	4,65	7,10
Tettoia (5)	100,63	4,45	3,45
Risega confine (1)	32,00	-	-
Piazzale ed Area scoperta recintata	5.919,92	-	-

Inoltre, si segnala che dalla documentazione fornita è possibile evincere che porzioni dei fabbricati costituenti il compendio immobiliare, comprensive anche di alcune porzioni oggetto della Sanatoria, risultavano avere coperture in eternit di superficie pari a 1.924,00 mq opportunamente bonificato.

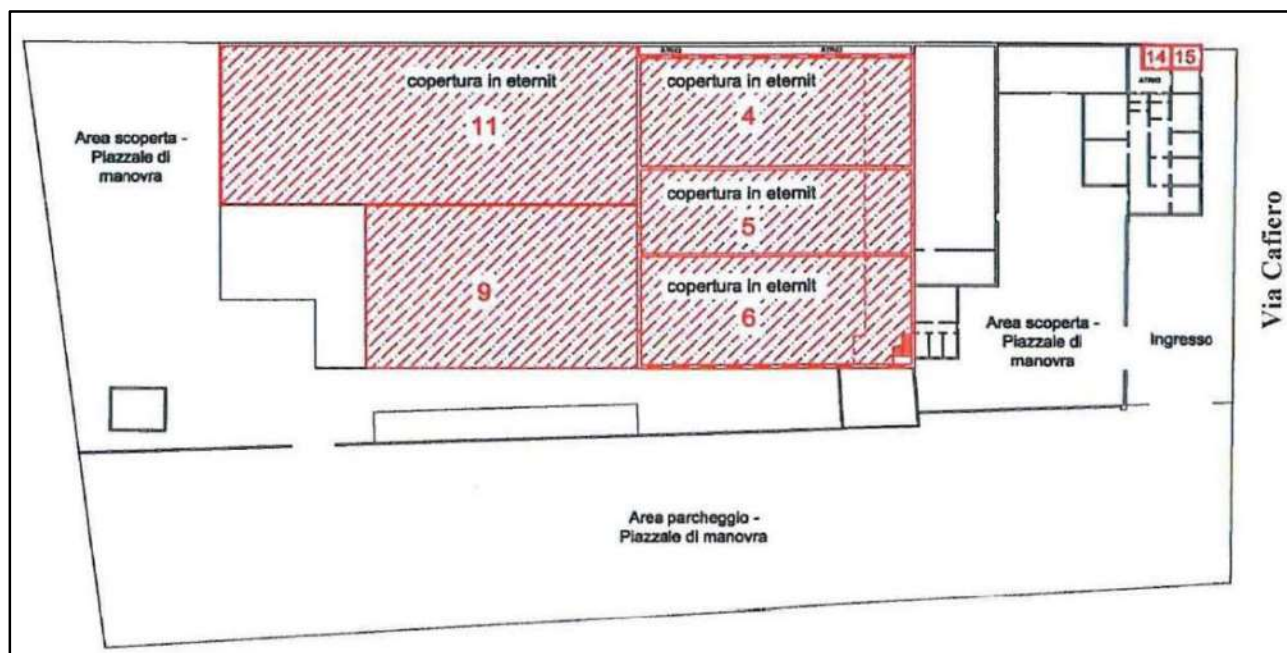


Figura 16 - Elaborato di progetto copertura contenete amianto

## CAP. 2A: TITOLO DI PROPRIETÀ

### 2A.1 Atto di Provenienza

L'area oggetto della presente relazione di stima risulta in capo alla LIDL ITALIA S.R.L. giusto atto di compravendita Rep. 17025 Racc. 10363 del 15/02/2021 a firma del Notaio Guaccero.

Si segnala che nell'attuale atto, l'immobile risulta descritto come: "compendio immobiliare destinato ad attività commerciale al quale si accede dal civico 8 (otto) di via Ferdinando Cafiero, formato da due corpi di fabbrica a piano terra con pertinenziale area scoperta, della complessiva superficie catastale - tra coperto e scoperto - di metri quadrati 8.571 (ottomilacinquecentosettantuno)".

### 2A.2 Aggravi/Vincoli

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente, il compendio immobiliare ricade in zona di rispetto ambientale circostante il Castello Svevo destinandolo a verde pubblico in adesione alla destinazione richiesta dalla Soprintendenza con nota n.192 dell'8 gennaio 1970. Il Castello di Barletta è un bene monumentale di proprietà comunale (vincolato per legge dal 1939 (L. n.1089/1939 - Tutela delle cose d'interesse Artistico o Storico) con vincolo diretto esplicitato con DDR del 30-05-2012 ex art.12 D. Lgs. 42/2004, su istanza di parte. Le aree private circostanti al Castello, al vecchio Foglio 19 particelle 203 - 342 - 2266 - 2427 - 2428 - 529 - 4733 - 4740 - 4744 - 4748 - 1109 - 4736 - 4739 - 4745 - 4734 - 4737 - 4735 - 4738 - 4743 - 4749 - 533 - 386 - 491 - 4745 - 4732 - 4741 - 4746 - 4751, sono vincolate indirettamente con DD.MM. 02/05/1956.



Con DM 14-11-1974, in G.U. n.339 - 30-12-1974, l'intero ambito territoriale di riferimento del Castello e delle sue aree circostanti, ovvero quello compreso tra il porto ed i litorali prospicienti il castello Angioino (così come cartografate nello stesso DM per complessivi 16,6 ettari) è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi della L. 1497/1939.

La zona del Castello e delle sue aree circostanti sono poi state destinate urbanisticamente dal vigente PRG/2003 (cfr. tav. D.2 - Zonizzazione" del PRG adeguato alla L.R. n.56/1980) per "urbanizzazione secondaria" delle zone omogenee A, B e C.

## CAP. 2B: TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### 2B.1 Caratteristiche Costruttive fabbricato

Al momento del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare risultava demolito e risultavano coperte anche le parti interrato. La zona risulta allo stato di fatto come un'area libera di 7.964,00 mq (catastali).

## CAP. 2C: DATI CATASTALI

### 2c.1 Catasto e Graffiti

La proprietà risulta catastalmente censita al:

**N.C.E.U.** del comune di Barletta (BAT) al Foglio 129, particella 120, subalterno 1, graffato con Foglio 129, particella 98, subalterno 3 Cat. D/8, intestato catastalmente alla LIDL ITALIA S.R.L., Proprietà 1/1.

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 30/11/2022

### Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: BARLETTA Codice: A669  
Foglio: 129 Particella: 120 Subalterno: 1  
Immobili individuati: 2

### Elenco Immobili Graffiti

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
/129	120	1	VIALE FERDINANDO CAFIERO n. 8 Piano T					R.Euro: 18643,90	
/129	98	3							

**N.C.T.** del comune di Barletta (BAT) al Foglio 129, particella 120, cat. Ente urbano, al Foglio 129, particella 98, cat. Ente urbano, al Foglio 129, particella 135, cat. Orto, ed al Foglio 131, particella 2, cat. Orto;

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 24/01/2022

### Dati della ricerca

Catasto: Terreni  
 Comune di: BARLETTA Codice: A669  
 Foglio: 129 Particella: 120  
 Immobili individuati: 1

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni <sup>1</sup>
<input checked="" type="radio"/>	129	120		ENTE URBANO		0	79	64			0000001	

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 29/12/2022

### Dati della ricerca

Catasto: Terreni  
 Comune di: BARLETTA Codice: A669  
 Foglio: 129 Particella: 98  
 Immobili individuati: 1

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni <sup>1</sup>
<input checked="" type="radio"/>	129	98		ENTE URBANO		0	5	5			0000001	

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 24/01/2022

### Dati della ricerca

Catasto: Terreni  
 Comune di: BARLETTA Codice: A669  
 Foglio: 129 Particella: 135  
 Immobili individuati: 1

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni <sup>1</sup>
<input checked="" type="radio"/>	129	135		ORTO	1	0	0	4	Euro: 0,07	Euro: 0,04	0046537	

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 24/01/2022

### Dati della ricerca

Catasto: Terreni  
Comune di: BARLETTA Codice: A669  
Foglio: 131 Particella: 2  
Immobili individuati: 1

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni <sup>1</sup>
<input checked="" type="radio"/>	131	2		ORTO	1	0	0	98	Euro: 1,77	Euro: 1,01	0209997	

il tutto così come risulta anche nell'estratto di mappa di seguito riportato:



Figura 17 - Estratto di mappa

## 2c.2 Difformità per le quali è necessario provvedere a variazione catastale

Dalle verifiche e dagli approfondimenti effettuati (atto istruttorio prot. n. 47696 del 02/07/2021 a firma del sottoscritto Arch. Michele Saglioni, conservato agli atti d'ufficio) è emerso che gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 774/85 di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 e alla successiva richiesta di riesame del 05.04.2018, prot. n. 26083, rappresentano una consistenza degli edifici esistenti difforme rispetto alla realtà dell'epoca del termine previsto per il completamento dei lavori (01.10.1983) ai sensi dell'art. 31 della L. n. 47/85.

Nello specifico risulta che:

- gli edifici individuati ai nn. 2, 3, 9, 10 e 13 negli elaborati grafici datati luglio 2018 (Tavole 1, 2, 3, 4) a firma dell'Arch. S. L. e dell'Ing. G. B. P., relativi al PdC in Sanatoria 14-12-2008 descritti come "opere realizzate dopo il verbale di sorveglianza attività edilizia del 05.01.1973" e dichiarati ultimati nell'anno 1973, come da modello ministeriale di domanda di sanatoria (MOD. 47/85-D) datato 04.03.1986, nella realtà sono stati realizzati molti anni dopo. Infatti, dalla valutazione delle pratiche edilizie precedenti le concessioni in sanatoria e dal confronto dell'orto foto presenti sui siti citati nell'atto istruttorio sopra richiamato, le cui immagini sono state acquisite in diverse epoche, rispettivamente 1988, 1991, 1992, è emerso che gli edifici succitati sono distinguibili solo a partire da un orto foto del 1994;

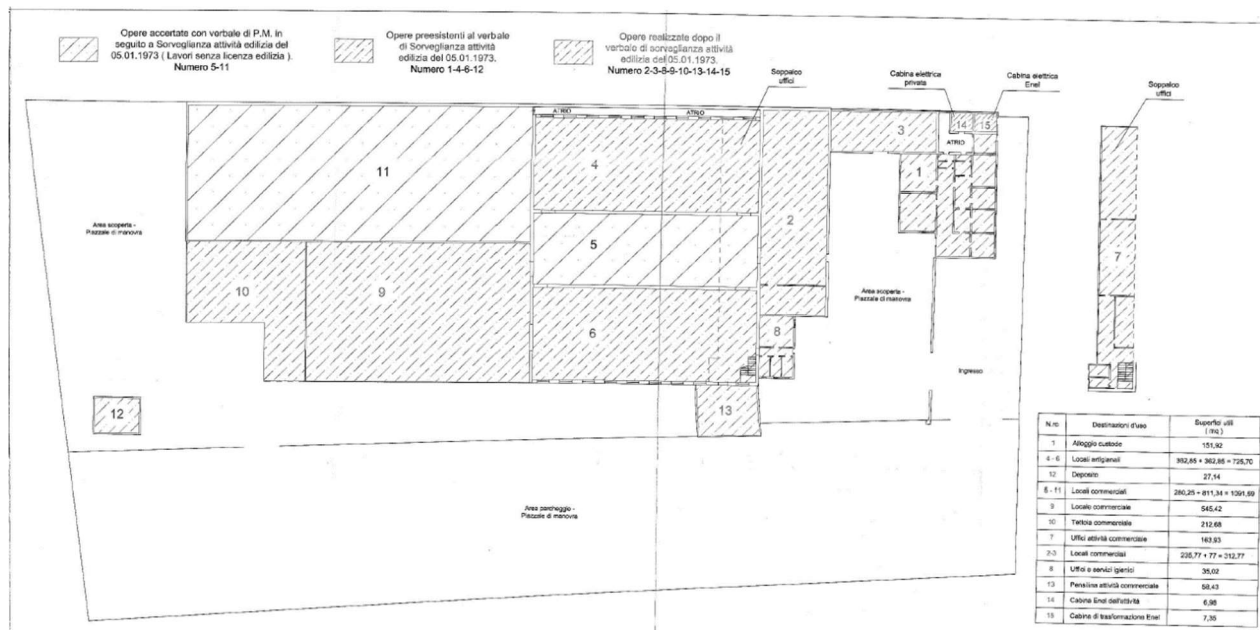


Figura 18 – Estratto Tavola di confronto (ante e post) PdC in Sanatoria 2008

- nella Tav. 3 "Sagoma attuale, sagoma di progetto" datata maggio 2019, a firma dell'Arch. S. L. e dell'Ing. G. B. P., nel disegno dello stato dei luoghi la porzione di edificio n. 5 viene indicata avente altezza di ml 7,20 (e non ml 5,50 come da verbale della P.M. del 1973), mentre la porzione di edificio n. 11 viene indicata di altezza pari a ml 5,90 (e non ml 5,50 come da verbale della P.M. del 1973).

Da tali differenze di altezze, piuttosto significativa nel caso della porzione n. 5, emerge che, successivamente alla data del 05.01.1973 sia intervenuta una trasformazione dello stato dei luoghi non autorizzata, poi sanata nell'ambito delle concessioni edilizie n. 521/2005 e n. 39/2018.

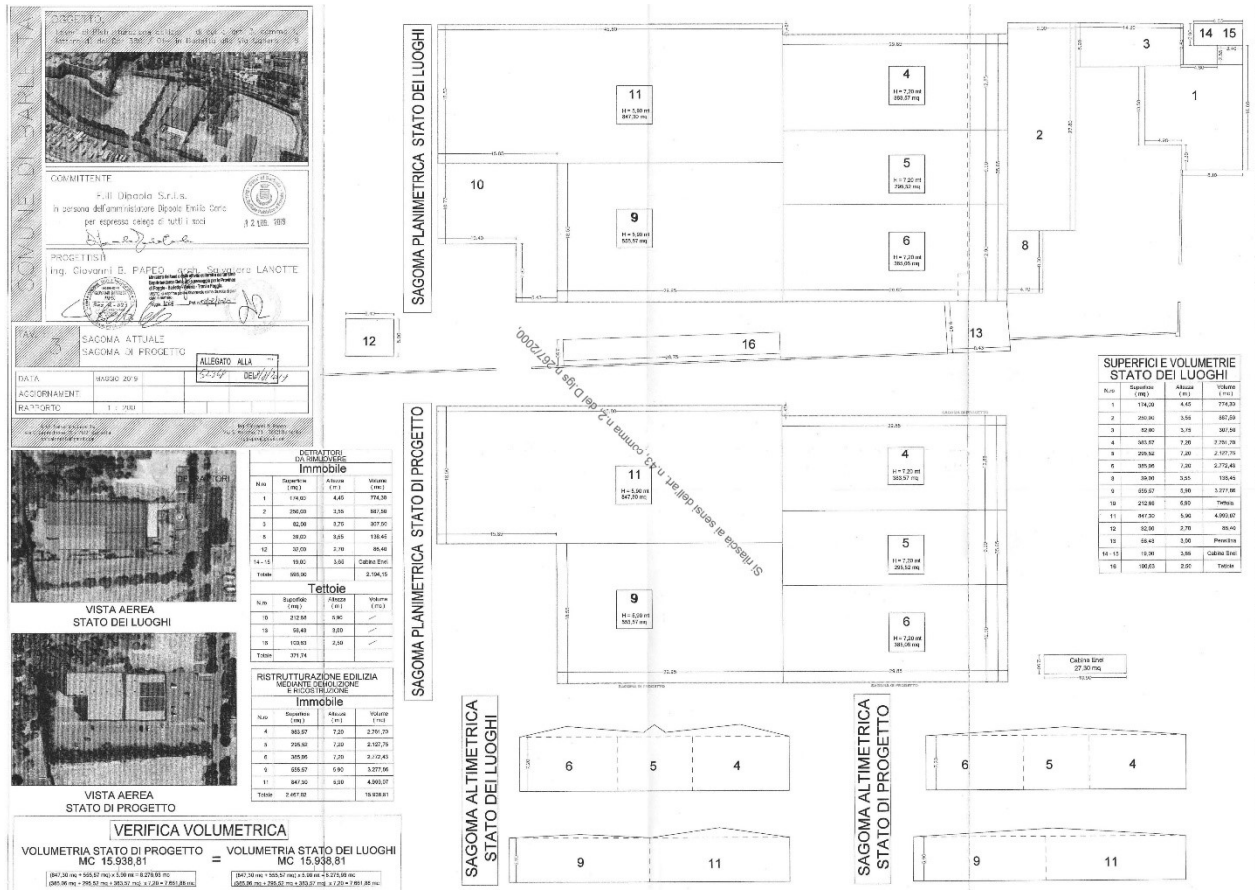


Figura 19 - Tav 3 - Sagoma attuale Pratica Edilizia n. 13578/2019

## CAP. 2D: REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

### 2D.1 Analisi Urbanistica

Come già anticipato, nel vigente PRG, il Castello di Barletta è l'attrezzatura US AC1.1 Biblioteca comunale, centro congressi, Mostre, estesa per 9.800 mq, e le sue circostanti zone sono destinate ad opere di urbanizzazione secondaria disciplinate dall'art. 2.15 – delle NTA che recita:

#### ART. 2.15 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Le aree per le urbanizzazioni secondarie nelle zone omogenee A, B e C, rientrano tra le aree di uso pubblico.

Già definite e classificate, sono state proporzionate secondo i seguenti standard (minimi):

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: 4,50 mq/abitante;
- aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: 2,00 mq /abitante;
- aree per parchi e giochi: 9,00 mq/abitante;
- aree per parcheggi di zona: 2,50 mq/abitante;

per il totale minimo di 18,00 mq/abitante.

Inoltre, dalle N.T.A. in essere collegate al PRG vigente, si desume quanto segue:

Art. 2.03 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (US), il PRG individua le urbanizzazioni secondarie (già definite nell'art. 3 del DIM n. 1444/2.4.68 e nella tab. C della LR n.6/79 e s.m.) in:

- scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie) (USS);
- attrezzature (edifici per il culto, attrezzature socio/ culturali, attrezzature sanitarie e assistenziali, attrezzature commerciali e mercati, attrezzature di servizio per la residenza e la produzione) (USA);
- spazi pubblici di quartiere a verde e per lo sport (USVA);
- parcheggi di urbanizzazione secondaria (USP);

Art. 3.03 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI, nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal PRG, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salva l'osservanza di disposizioni concernenti aree sottoposte a tutele speciali.

Art. 3.06 - CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE, Per gli edifici e/o le attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del PRG sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 3.07 - EDIFICI ABUSIVI, Gli edifici abusivi, o comunque irregolari, la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG, non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla definizione della loro situazione in applicazione delle leggi statali e regionali in materia.

ART. 3.08 - CONCESSIONE IN DEROGA, Nei limiti e con le procedure dell'articolo 30 della Lr n. 56/1980, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme tecniche di esecuzione.

## **2b.2 Titoli Edilizi**

Relativamente al compendio immobiliare, risultano i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione del fabbricato originario è stata iniziata in data antecedente al dì 01/09/1967
- L.E. del 16-10-1970 per recinzione del suolo (agricolo) con successivo rinnovo del permesso del 20/04/1971 (giusta domanda di rinnovo del 10/04/1971);
- Autorizzazione n.266 del 03/12/1991 relativa alla recinzione a giorno lungo le Mura di San Cataldo;
- P.d.C in Sanatoria n°521 (rif. Pratica condono n. 774/85) del 28/06/2005 per opere non conformi alla legge n. 47/85: costruzione capannoni, in ampliamento di altri preesistenti ad uso industriale/artigianale, per una superficie utile di mq. 1.390,09, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Barletta al Fg 129 – p.lla 120 - sub 1;
- P.d.C in Sanatoria del 14-12-2008 relativo ai lotti 2-5-9 di via Cafiero 8, per Opificio produttivo, destinato ad attività commerciale, della superficie utile di mq 3.018,29, con annessa superficie di pertinenza (Ing/pens. + tettoia + deposito) di mq 306,31, ottenuto mediante il cambio di destinazione di manufatti preesistenti e il loro ampliamento, distinto in catasto fabbricati al Fg. 129, p.lla 98 sub 3; oltre che Vani tecnici (cabine elettriche), della

superficie utile di mq 14,33, e tettoia ricovero automezzi della superficie di mq (28,75 x 3,50) = mq 100,63;

- Richiesta Pdc (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – artt. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) del 17/02/2019 per l'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.p.r. 380/01) dell'insediamento commerciale sito in Barletta alla Via Cafiero n. 8 per apertura esercizio commerciale di vendita al dettaglio alimentari e misto del tipo M2.
- Istanza prot. 13578 del 27/02/2019 con la richiesta di atto endoprocedimentale edilizio per la realizzazione degli interventi di recupero del plesso commerciale sito in viale Cafiero n. 8, finalizzati all'esercizio di una attività commerciale riconducibile ad una media struttura di vendita di tipo "M2".
- Accoglimento con sospensione e richiesta documentazione integrativa ai fini del proseguo e definizione dell'endoprocedimento de quo, prot, 48127 del 7/07/2020.
- Autorizzazione PUA n.1/2020 del 23/12/2020 prot. 87373-suap per interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) di un immobile in via Cafiero 8 per la realizzazione di una media struttura di vendita e relativa Comunicazione Inizio Lavori del 10/03/2021.
- Determinazione dirigenziale n. 1303 del 29/07/2021 per annullamento in autotutela, ai sensi e per gli effetti dell'art 21 nonies, della legge n. 241/1990 del permesso di costruire in sanatoria P.d.C n. 39-2018 e dell'atto endoprocedimentale edilizio del 15/12/2020 n. 18/2020.
- Richiesta di Concessione in Sanatoria (art. 35 comma 2 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm. ii.);
- Richiesta di annullamento del P.d.C in Sanatoria n° 521 del 28/06/2005 e rilascio di un nuovo P.d.C in Sanatoria indicante l'uso "attività commerciale" prot. 56694 del 21/09/2005;
- Diniego alla DIA n° 53121/05 del 12/09/2005
- Diniego alla DIA n° 53080/05 del 12/09/2005
- Diniego prot. 62658 del 18/10/2005 alla istanza del 20/09/2005 prot. n. 56694 di cambio di destinazione da industriale a commerciale
- In data 27/01/2020 è stata rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Barletta-Andria-Trani e Foggia l'autorizzazione per la realizzazione degli interventi di recupero del plesso commerciale di Barletta alla via Cafiero n.8 e finalizzati all'apertura di un servizio commerciale riconducibile, ad una media struttura di tipo M2 per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari
- Che in data 11/03/2021 veniva dato avvio alle opere di cui al PAU n.1/2020, procedendo alla demolizione di tutti i manufatti preesistenti, in ottemperanza al permesso rilasciato;
- Che in data 22/03/2021 veniva dato inizio alle opere di realizzazione delle strutture in cemento armato in opera e prefabbricate, giusta aut. Sismica 195/2020
- Che in data 30/03/2021 veniva protocollata variante in corso d'opera mediante SCIA ex. art. 22 comma 2 del DPR 380/01.
- Annullamento in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies, comma 2-bis della L. 241/1990 e s. m. e i., del Permesso di Costruire in Sanatoria PDC n. 39-2018 con prescrizione di smontaggio/demolizione delle opere fuori terra già realizzate.

### 2D.3 Certificato Agibilità

Dalla documentazione fornita non si ha evidenza di certificato di agibilità. Tuttavia essendo ad oggi una area libera da edificazioni, non risultano agibilità da richiedere.

### 2D.4 Condono Edilizio

A seguito di atto istruttorio prot. n. 47696 del 02/07/2021 a firma del sottoscritto Arch. Michele Saglioni, è emerso che gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 774/85 di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 e alla successiva richiesta di riesame del 05.04.2018, prot. n. 26083, rappresentano una consistenza degli edifici esistenti difforme rispetto alla realtà dell'epoca del termine previsto per il completamento dei lavori (01.10.1983) ai sensi dell'art. 31 della L. n. 47/85.

Dalle verifiche effettuate da parte dell'Arch. Saglioni, emerge che, successivamente alla data del 05.01.1973 sia intervenuta una trasformazione dello stato dei luoghi non autorizzata, poi sanata nell'ambito delle concessioni edilizie n. 521/2005 e n. 39/2018.

Risulta, pertanto, evidente la mancanza del presupposto sostanziale ed essenziale per potere conseguire la concessione del Permesso di Costruire in Sanatoria PDC n. 39-2018 e seguenti, ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85, che dispone essere sanabili solo le costruzioni ultimate entro la data del 01.10.1983.

### 2D.5 Corrispondenza Progetto Approvato

Allo stato dei luoghi, essendo stato demolito completamente il compendio oggetto della presente, non risulta possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità presenti.

Tuttavia come precedentemente sottolineato, risultava che gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 774/85 di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 e alla successiva richiesta di riesame del 05.04.2018, prot. n. 26083, rappresentano una consistenza degli edifici esistenti difforme rispetto alla realtà dell'epoca del termine previsto per il completamento dei lavori (01.10.1983) ai sensi dell'art. 31 della L. n. 47/85.

A seguito di quanto esposto in precedenza, vista la seguente documentazione:

- Legge n. 47/85 e s. m. e i.;
- D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.;
- D.lgs. 267/2000 e s. m. e i.;
- Statuto comunale;

si determina:

1. L'annullamento parziale in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies, comma 2-bis della L. 241/1990 e s. m. e i., del Permesso di Costruire in Sanatoria PDC n. 39-2018, in quanto conseguito e rilasciato sulla base di false rappresentazioni dei fatti, nella parte in cui ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria anche degli edifici individuati:

- ai nn. 2, 3, 9, 10 e 13 negli elaborati grafici datati luglio 2018 (Tavole 1, 2, 3, 4) a firma dell'Arch. S. L. e dell'Ing. G. B. P., descritti come "opere realizzate dopo il verbale di



sorveglianza attività edilizia del 05.01.1973" e dichiarati ultimati nell'anno 1973, come da modello ministeriale di domanda di sanatoria (MOD. 47/85-D) datato 04.03.1986, che, nella realtà, sono stati realizzati molti anni dopo. Infatti, dalla valutazione delle pratiche edilizie precedenti le concessioni in sanatoria e dal confronto delle orto foto presenti sui siti citati nell'atto istruttorio sopra richiamato, le cui immagini sono state acquisite in diverse epoche, rispettivamente 1988, 1991, 1992, è emerso che gli edifici succitati sono distinguibili solo a partire da una orto foto del 1994;

- al n. 5 nella Tav. 3 "Sagoma attuale, sagoma di progetto" datata maggio 2019, a firma dell'Arch. S. L. e dell'Ing. G. B. P., nel disegno dello stato dei luoghi la porzione di edificio n. 5 viene indicata avente altezza di ml 7,20 (e non ml 5,50 come da verbale della P.M. del 1973), e al n. 11 per la porzione di edificio per la quale viene indicata di altezza pari a ml 5,90 (e non ml 5,50 come da verbale della P.M. del 1973). Da tali differenze di altezze, piuttosto significativa nel caso della porzione n. 5, emerge che, successivamente alla data del 05.01.1973 sia intervenuta una trasformazione dello stato dei luoghi non autorizzata, poi sanata nell'ambito delle concessioni edilizie n. 521/2005 e n. 39/2018.

2. L'annullamento in autotutela per illegittimità derivata dell'Atto endoprocedimentale edilizio n. 18/20, in quanto conseguito e rilasciato sulla base di atti amministrativi parzialmente illegittimi per false rappresentazioni dei fatti, annullati ai sensi dell'art. 21-nonies, comma 2-bis della L. 241/1990 e s. m. e i.

## **CAP. 2E: CONSIDERAZIONI DI MERCATO**

### **2E.1 Giustificazione della valutazione ed osservazioni del perito**

Nel caso in oggetto, al fine di procedere alla valutazione dello stato di fatto del lotto in esame, considerando l'ultima destinazione d'uso concessa e non annullata, la più corretta determinazione del Valore di Mercato si ottiene attraverso l'adozione del Criterio del Valore di Ricostruzione.

Si tratta quindi di un metodo semplificato in cui il fattore tempo è preso in considerazione soltanto attraverso il conteggio degli oneri finanziari.

Il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione" consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

Alla base di questo criterio è il concetto che un investitore immobiliare è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente alla differenza tra i ricavi derivanti dalla vendita del bene oggetto di trasformazione, e i costi necessari alla sua trasformazione.

Si precisa che i ricavi ed i costi parametrici utilizzati ai fini della stima in esame sono scaturiti dall'analisi di mercato di riferimento (consultazione banche dati esistenti, osservatori di mercato di livello nazionale, ecc.).

In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio prefabbricato sia al più di 12 mesi;

- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.
- per quanto riguarda i deprezzamenti, non verrà considerato quello relativo all'Obsolescenza Funzionale, in quanto non sussistente nel caso in esame.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

1. determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
  2. determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
  3. individuazione dell'utile del promotore;
  4. calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
  5. definizione del deprezzamento;
1. In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, e quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare (si ipotizza uno sviluppo immobiliare avente destinazione d'uso produttiva).

Detta ipotesi è stata considerata in quanto la compravendita effettiva del lotto è stata effettuata nel momento in cui sul lotto di terreno era in essere il P.d.C in Sanatoria del 14/12/2008 relativo al capannone con destinazione commerciale che successivamente ha avuto un procedimento di diniego. Pertanto il valore di compravendita da atto risulta sopra mercato rispetto all'attuale situazione dell'area che risulta comunque edificabile ma con destinazione produttiva (come da Autorizzazione n. 266 del 03/12/1991).

Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura circa del 14,5%.

2. L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili ed oneri di consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche. Per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area):
- registro 8%,
  - ipotecaria 2%,
  - catastale all'1%;

per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

3. In linea generale il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...). Nel caso di specie, essendo tutte le porzioni concesionate assimilabili a "capannoni industriali prefabbricati", nella presente relazione si fa riferimento ad un generico intervento di costruzione di un compendio immobiliare a destinazione produttiva con corte pertinenziale esclusiva ad uso parcheggio, deposito ed area di manovra. Per l'iniziativa edilizia ipotizzata si considera la

superficie lorda del lotto di 7.964,00 mq con superficie edificabile coperta di circa 2.012 mq distribuita su unico piano, altezza media di imposta di 5,90 ml e di colmo di 7,40 ml.

Il costo unitario medio di costruzione (600,00 €/mq) viene opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

Tipologia	Caratteristiche dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione				Costo omogeneizzato
	Oggetto	Luogo	Superficie lorda	Tempi	Costo unitario rilevato (€/mq)	Ubicazione	Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente finale	
Edilizia industriale	Capannone industriale ed uffici	Barletta	7.964,00	10 mesi	600,00	1	1	1	1	600,00
COSTO UNITARIO OMOGENEIZZATO (arrotondato)										600,00

Per quanto concerne i coefficienti utilizzati, si segnala quanto segue:

- ubicazione e contesto: si è utilizzato il coefficiente 1, in quanto la presente valutazione si riferisce alla zona centrale costiera del Comune, una zona pianeggiante e facilmente raggiungibile dalla viabilità urbana ed extraurbana; si ritiene, pertanto, che, a parità di intervento edilizio, il costo unitario di costruzione rimanga invariato;
- tipologia costruttiva: si è utilizzato il coefficiente 1 per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi in linea a quelli oggetto della stima (coperture e tamponamenti coibentati, infissi in alluminio anodizzato, struttura interamente in c.a.p, etc.)
- consistenza: si è utilizzato il coefficiente 1 per tener conto che il capannone indicato nell'intervento di riferimento ha una consistenza assimilabile a quella relativa ai fabbricati di similari caratteristiche tipologiche.

Facendo un'analisi di mercato, il costo di costruzione per una tettoia con struttura portante in ferro di altezza non inferiore a 4-5 ml, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento e di € 200,00/mq.

I costi di costruzione di sistemazione delle aree esterne sono stati computati sulla base del costo medio per asfaltare l'area esterna pari a € 30/mq.

Costo indiretti di costruzione: Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione. Detti costi sono computati considerando un incremento pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione. Gli oneri di urbanizzazione vengono

definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame (attività produttiva), tali oneri sono computati pari all'1% rispetto al Costo Tecnico di Costruzione ed alla superficie dell'unità immobiliare.

Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", ovvero in funzione delle tabelle di cui alla legge 143/1949 e s.m.i., che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare. Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 6% del Costo Tecnico di Costruzione.

Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, gli interessi si assumono pari all'8% della somma del Costo Tecnico di Costruzione.

4. L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, Estimo Civile, UTET Università).
5. La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macro categoria necessitino di integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente come segue:

Vita utile n°	Strutture	Finiture	Impianti
	100 anni	30 anni	20 anni

Sulla base di quanto sopra esposto, è stato redatto il seguente prospetto di calcolo del Valore Corrente di Utilizzo (V.C.U.):

Piano	Destinaz. d'Uso	Superficie Unità Immobiliare escluso posti auto (mq)	Costo di costruzione €/mq	% Oneri	% Interessi	% Utile Promotore	% Costi Indiretti	Vita Utile	Vita Residua	Dep Funz	Dep Econ	CRN tot	Apprezz./Deprezz.	Costo di costruzione Ponderato €/mq	Costo di costruzione Tot. €
T	Zona Produttiva (1)	847,30	600,00	15,00%	8,00%	12,00%	10,00%	100	100	0%	5%	870,00	5%	913,50	774.008,55
T	Zona Produttiva (2)	383,57	600,00	15,00%	8,00%	12,00%	10,00%	100	100	0%	5%	870,00	5%	913,50	350.391,20
T	Zona Produttiva (3)	295,52	600,00	15,00%	8,00%	12,00%	10,00%	100	100	0%	5%	870,00	5%	913,50	269.957,52
T	Zona Produttiva (4)	385,06	600,00	15,00%	8,00%	12,00%	10,00%	100	100	0%	5%	870,00	5%	913,50	351.752,31
T	Tettoia	100,63	250,00	15,00%	8,00%	12,00%	10,00%	50	50	0%	5%	362,50	5%	380,63	38.302,29
T	Risega confine	32,00	30,00	15,00%	8,00%	12,00%	10,00%	100	100	0%	5%	43,50	5%	45,68	1.461,60
T	Piazzale ed area scoperta	5.919,92	30,00	15,00%	8,00%	12,00%	10,00%	30	30	0%	5%	43,50	5%	45,68	270.392,35
<b>Totale</b>			<b>7.964,00</b>												<b>2.056.265,81</b>
<b>a) Costo di costruzione totale</b>															
P.lla	Destinaz. d'Uso	Superficie Unità Immobiliare escluso posti auto (mq)	Val.Merc.Comp €/mq	Apprezz./Deprezz.	Val. di Mercato Ponderato €/mq	Valore di Mercato Tot. €									
98	Terreno	505,00	40,00	0%	40,00	20.200									
120	Terreno	7.964,00	40,00	0%	40,00	318.560									
135	Orto	4,00	40,00	0%	40,00	160									
2	Orto	98,00	40,00	0%	40,00	3.920									
<b>Totale</b>		<b>8.571,00</b>				<b>342.840,00</b>									
<b>b) Valore di Mercato nell'ipotesi Libero e Disponibile</b>															
<b>Valore totale del complesso a) + b)</b>						<b>2.399.106,00</b>									
<b>Valore totale (arrotondato) del complesso a) + b)</b>						<b>2.400.000,00</b>									

Essendo lo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo esclusivamente una area edificabile libera, è stata redatta anche una Analisi Costi e Ricavi per terreni, la quale determina il valore del terreno in funzione della sua potenzialità edificatoria considerando i possibili costi di costruzione ed i relativi ricavi (sempre nell'ipotesi di una iniziativa edilizia volta alla realizzazione del compendio produttivo suddetto).

La suddetta analisi reddituale è stata sviluppata anche a conferma della quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, determinata nella misura circa del 15% all'interno del calcolo del VCU.

### Appendice - Analisi costi e ricavi per determinazione valore terreno

#### Analisi della Strumentazione Urbanistica Vigente

Sup. lorda mq	8.571,00	
Indice (mq/mq)	0,23	(ottenuto considerando la ricostruzione stesso volume e destinazione)
SLP mq	2.012,08	

#### Analisi dei costi /ricavi

Produttivo	C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq da VCU	Ricavo
SLP Dest. Produttivo mq	2.012,08	650,00	1.307.852,00	2.200.570,00
			1.307.852,00	2.200.570,00
Opere di urbanizz.	10% dei costi	130.800,00		
Prog.D.L	6% dei costi	78.500,00		
Oneri Urb. + CCC	3% dei costi	39.200,00		
Imprevisti	3% dei costi	39.200,00		
Utile impr.	12% dei ricavi	264.100,00		
<b>Totale</b>		<b>1.859.700,00</b>		<b>2.200.600,00</b>
<b>Valore di Mercato (arrotondato) dell'Area</b>		<b>€ 340.000,00</b>		

#### 2E.2 Eventuali note sulla commerciabilità dell'unità immobiliare

Vista l'ubicazione in zona centrale, il taglio dimensionale e la richiesta del mercato locale, il grado di commerciabilità (nell'ipotesi di immobile finito) è da ritenersi buono.

Risulta penalizzante ai fini della commerciabilità la necessità di considerare lo stato concessionato precedente ai condoni oggetto di diniego oltre che la riqualificazione ad uso pubblico dell'intera area.

Di seguito vengono riportati, a titolo indicativo, i valori OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) rilasciati dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia Produttiva (esclusivamente Laboratori) nella zona di riferimento in cui è ubicato il compendio immobiliare (Fascia Centrale, Zona Castello-Duomo-Piazza Plebiscito-C-so V. Emanuele-C.so G. Garibaldi-C.so Cavour).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è dotato di una banca dati delle quotazioni immobiliari, e fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. La "Zona" è definita come comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari (valori OMI), al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

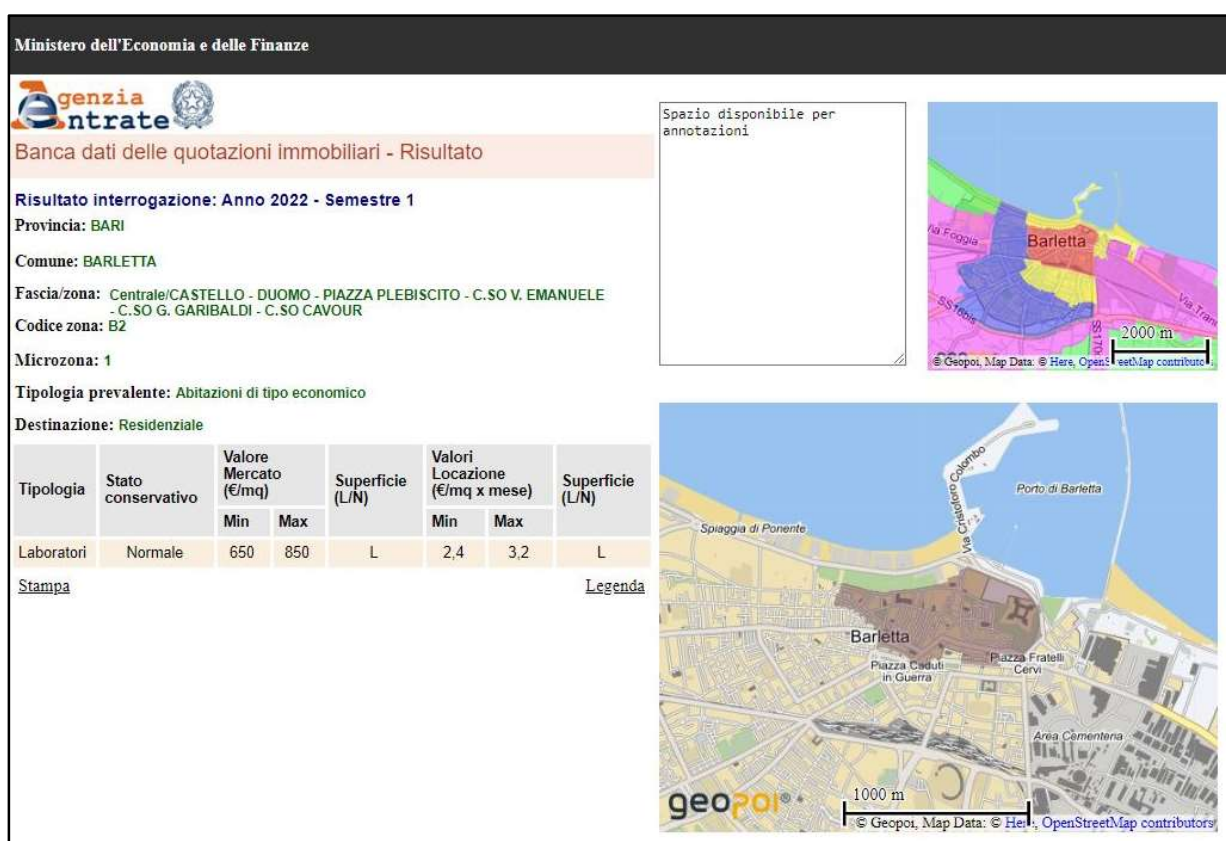


Figura 20 - Vista valori OMI

Nella zona in cui è ubicato il cespite, NON risultano rilasciati valori OMI relativi alla destinazione Capannone industriale, ma esclusivamente quelli con destinazione laboratorio.

Parametri OMI per immobili aventi destinazione d'uso simile a quella oggetto di stima			
Valori OMI	Tipologia	Valore di mercato (€/mq) - Min	Valore di mercato (€/mq) - Max
		Laboratori	650,00

L'attendibilità della banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate è dovuta al fatto che l'O.M.I. si riferisce alla banca dati della federazione nazionale più accreditata nel settore immobiliare, ovvero

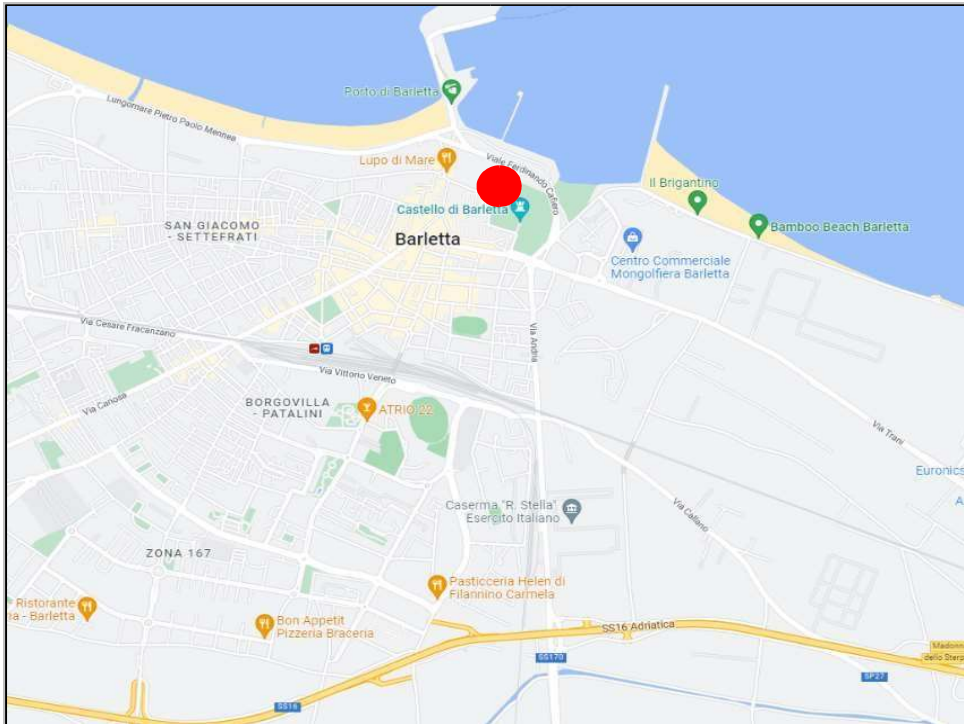
la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP), che associa circa 10mila agenzie immobiliari, con oltre 30mila operatori del settore (tra Agenti immobiliari e turistici), presenti su tutto il territorio nazionale, con sedi regionali e provinciali. L'Osservatorio Immobiliare della FIAIP è in grado di fornire dati oggettivi, in quanto i valori di riferimento reali risalenti ad una certa epoca sono archiviati e raccolti in maniera scientifica città per città, differenziati poi per localizzazione rispetto al centro urbano (centro, semicentro, periferia) e per epoca di costruzione (nuove o recenti).

Pertanto, a seguito di tutte le analisi svolte in precedenza, è possibile asserire che, il più probabile valore di mercato dell'area di via Cafiero (ex Di Paola) oggetto della presente analisi di stima, risulta pari a:

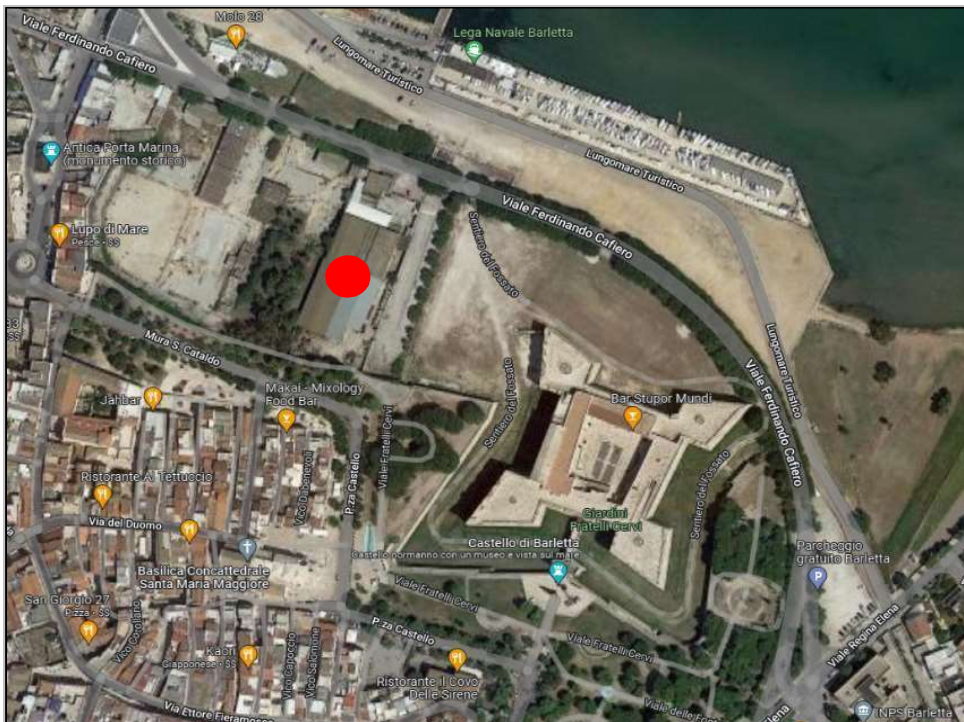
**Euro 342.000,00**



## CAP. 2F: ALLEGATO FOTO INTERVENTO 2: TEATRO ALL'APERTO – VIA CAFIERO



Inquadramento Territoriale nel tessuto urbano cittadino



Inquadramento territoriale nella microzona



Foto lotto



Foto lotto



Foto lotto



Foto lotto



Foto lotto



Foto lotto



Foto lotto

**CAP. 2comp: INTERVENTO 2a - Area contratto di quartiere zona 167****2COMP.1 DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile in oggetto (area contratto di quartiere zona 167) è ubicato in zona periferica del comune, a ridosso della Strada Statale 16. Il compendio immobiliare su cui è prevista l'iniziativa edilizia per la compensazione del valore dell'area di Via Cafiero (oggetto di esproprio), risulta una area libera priva di edificazioni ed urbanizzazioni.

**2COMP.2 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO ED OSSERVAZIONI GENERALI**

Come area idonea per la compensazione territoriale, il Comune di Barletta ha individuato il quartiere "Borgovilla - Patalini, in quanto tale ambito di intervento presenta maggiori livelli di trasformabilità dovuti alla maggior presenza di aree di proprietà comunale che consentono di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica più consistenti e presenta un maggiore livello di degrado delle aree di E.R.P., oltre che una grave carenza di attrezzature di interesse comune, del verde e di parcheggi, inoltre, dal punto di vista sociale risulta evidente la mancanza di spazi di incontro e luoghi in grado di dare identità al quartiere".

Con delibera n. 22 del 05.02.2004 il Consiglio Comunale ha approvato, in variante al PRG vigente, la proposta di Contratto di Quartiere II denominato "Borgovilla-Patalini".

La relazione del Contratto di Quartiere II approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 05.02.2004, recepita nella prima variante del P.E.E.P, prevedeva che la realizzazione dell'intersettore del Piano di Zona fosse attuata mediante la costruzione di due piastre commerciali per una volumetria complessiva pari a mc. 80.000 e di due torri per spazi direzionali per mc 48.000 come meglio dettagliato nella seguente tabella.

PdZ approvato Intersettore		Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
	Piastra 1	4 095	9	36 855
	Torre 1	400	60	24 000
	Piastra 2	4 773	9	42 957
	Torre 2	400	60	24 000
	<b>Totale</b>			<b>127 812</b>
	VD	6 393		
	P2	6 771		
	p3	4 268		

Come precisato poi nella relazione del CdQ II dei 48.000 mc di volumetria totale rinveniente dalla costruzione delle due torri per spazi direzionali era previsto che 30.000 mc dovessero essere ceduti al comune. In ottemperanza a quanto deliberato alla D.G. n. 103 del 14.06.2021, in cui l'amministrazione dava mandato al settore Piani e Programmi di ridefinire l'ambito e di individuare un'area per scopi di perequazione urbanistica e compensazione urbanistica, si è proceduto alla redazione della variante consistente nella creazione di un terzo lotto detto appunto "di compensazione" all' intersettore senza modificare gli standard del Piano (verde e parcheggi) e i volumi da insediare come previsto dal Piano di Zona.

Per l'organizzazione dell'intervento edilizio, è stato considerato il concetto dei "settori di intervento" utilizzato nell'originario piano di zona. La destinazione principale degli edifici rimane quella residenziale, destinando ad attività a "servizio della residenza" (negozi di prima necessità, servizi collettivi per l'abitazione, studi professionali, ecc.) il solo piano terra, ma confermando le destinazioni di questo tipo già in atto al livello del primo piano nell'edilizio già realizzata.

L'area risulta suddivisa in 7 settori di intervento edilizio, indicati con numerazione successiva da 1 a 7. Nel nuovo progetto sono previsti complessivamente mc 1.894.611,00; di questi mc 1.510.409,00 sono destinati alla residenza, mc 384.202,00 ai servizi della residenza, considerando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq.

Variante Intersettore		Superficie (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
	Piastra 1	2 695	13,68	36 855
	Torre 1	800	20	16 000
	Piastra 2	3 274	13,68	42 957
	Torre 2	800	20	16 000
	Lotto per compensazione	4 550		16 000
	<b>Totale</b>			<b>127 812</b>
	VD	6 393		
	P2	3 361		
	P3	7 678		

A seguito di ricorso notificato al Comune di Barletta in data 15.10.2021, successivamente integrato dai motivi aggiunti notificati in data 18.10.2021, la società Tatò Paride s.p.a., in proprio e quale mandataria capogruppo dell'ATI Tatò Paride s.p.a. e Costruzioni Crescente s.p.a., ha impugnato innanzi al T.A.R. Puglia – sede di Bari (giudizio, allo stato, pendente innanzi alla Sezione Seconda sotto il n. 1058/2021 R.G., per il quale è stata fissata l'Udienza Pubblica del 21.03.2022 per la decisione di merito) la determinazione dirigenziale n. 1257 del 19.07.2021, con la quale l'amministrazione comunale ha provveduto alla revoca parziale delle determinazioni dirigenziali n. 428 del 12.03.2004 e n. 565 del 05.04.2004, nonché la deliberazione di G.M. n. 103 del 14.06.2021.

In virtù di quanto precisato e di quanto contenuto nel ricorso, fermo restando gli adempimenti di cui alle Delibera di indirizzo di Giunta Comunale n. 103 del 14.06.2021 e alla D.D. n. 1257 del 19.07.2021 è necessario ridefinire l'intersettore ridimensionando le aree occupate dagli edifici direzionali in proporzione alle restanti aree disponibili da destinare a standard al fine di consentire l'insediamento delle attività sull'area nel rispetto della normativa vigente in base a quanto disposto al richiamato punto 2 dell'art. 5 del D.M. n. 144 del 02.04.1968.

La ridefinizione consiste:

- nella creazione di due lotti un lotto detto appunto "di compensazione" lotto B e un lotto A residuo all'interno del quale potranno essere insediati piastra commerciale e volumi direzionali nel rispetto di quanto previsto nel piano di zona vigente;
- nel reperimento di aree a standard direzionali pari alle superfici minime previste in ottemperanza al richiamato punto 2 dell'art. 5 del D.M. n. 144 del 02.04.1968;

Ridefinizione Intersettore		Superficie (mq)	Volume (mc)
	Lotto A	8.107,00	60.855,00
	Lotto per compensazione B	4.550,00	10.000,00
	VD	6.393,00	
	Pd'	3.361,00	
	Pd''	5.575,00	

I due lotti, un lotto detto appunto "di compensazione" (B) e un lotto (A) residuo all'interno del sono rispettivamente di dimensioni pari a 4.550,00 mq e 8.107,00 mq sui quali rispettivamente potranno essere insediati circa 10.000,00 mc commerciali sul lotto di compensazione (B) e 60.855,00 mc di volume tra commerciale e direzionale sul lotto (A).

Il reperimento di aree a standard direzionali, in particolare quelle a parcheggio, indispensabili per l'insediamento delle attività commerciali nell'area oggetto di ridefinizione, trova spazio riducendo parte delle aree a parcheggio residenziale.

La necessità di reperire aree a standard direzionali per la realizzazione delle attività commerciali previste nell' intersettore oltre che essere tecnicamente indispensabile ai fini dell' insediamenti nel rispetto del richiamato punto 2 dell'art. 5 del D.M. n. 144 del 02.04.1968 e delle norme tecniche del piano di zona è anche opportuno in virtù della Regolamento Regionale 10 settembre 2018, n. 11 che all'art. 2 comma 6 dispone che " Nel caso di medie strutture di vendita i parcheggi pertinenziali, calcolati per la via pedonale più breve, possono essere resi disponibili entro un raggio di 400 metri dalla struttura. Gli atti di programmazione comunale possono fissare limiti inferiori" oltre che a garantisce la realizzazione di parcheggi pubblici di cui la zona evidentemente è carente.

<b>Dati Quantitativi Generali</b>	
Dimensione dell'Area	Mq 758.337
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift = 2,5 mc/mq

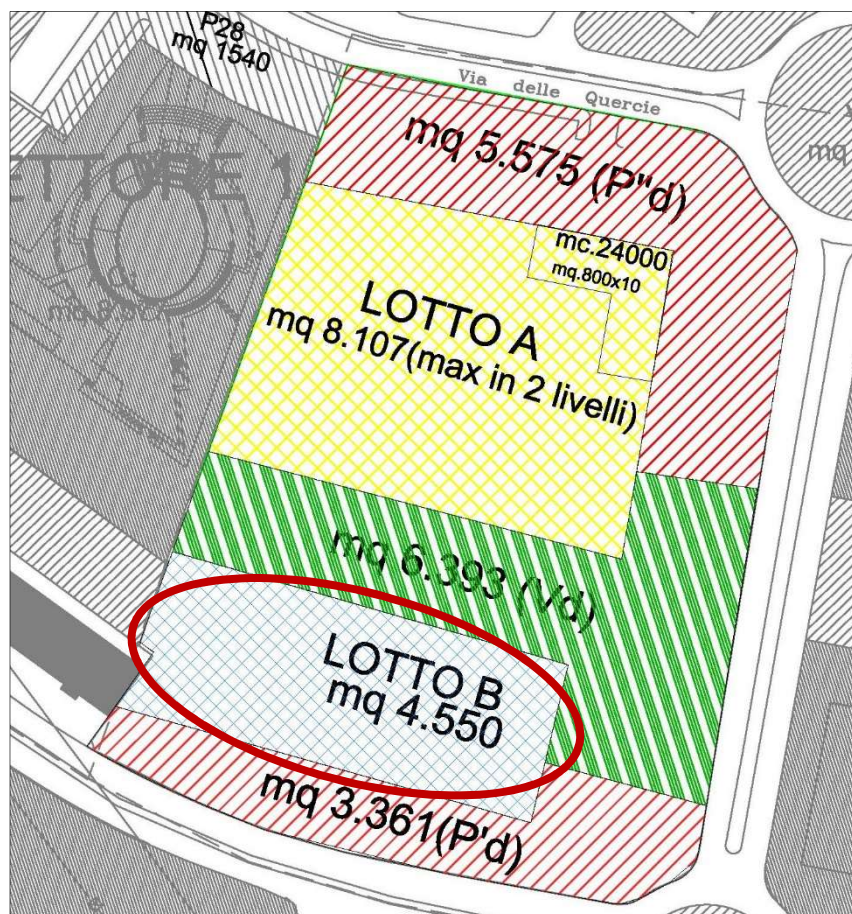


Figura 21 - Estratto tavola variante intersettore del Piano di Zona (P.d.Z.)

Si richiamano di seguito, sinteticamente, i principali dati quantitativi del progetto, puntualizzando ulteriormente che secondo quanto stabilito dal D.I.M. n°1444/68 e ribadito dalla normativa del Prg, per la definizione del numero di abitanti del quartiere, insieme al volume dell'edilizia residenziale (80%) si deve considerare una quantità di "servizi della residenza" (di tipo terziario-commerciale) pari al 20%.

<b>Quantità degli edifici direzionali concentrati nell'intersettore</b>	
Superficie dell'intersettore	mq 27.986,00
Volumi edilizi non residenziali previsti:	
Lotto A	mc 60.855,00
Lotto B	mc 10.000,00

## **CAP. 2COMP-A: TITOLO DI PROPRIETÀ**

### **2COMP-A.1 Atto di Provenienza**

L'area oggetto della presente relazione di stima risulta in capo al Comune di Barletta così come descritta nella planimetria Piano di Zona Stralcio dell'intersettore – Variante in ottemperanza alla D.G. n. 103 del 14.06.2021.

### **2COMP-A.2 Aggravi/Vincoli**

Con delibera n. 22 del 05.02.2004 il Consiglio Comunale ha approvato, in variante al PRG vigente, la proposta di Contratto di Quartiere II denominato "Borgovilla - Patalini".

## **CAP. 2COMP-B: TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

### **2COMP-B.1 Caratteristiche Costruttive fabbricato**

Al momento del sopralluogo, tutta la zona risultava libera e priva di urbanizzazioni ed edificazioni.

## **CAP. 2COMP-C: DATI CATASTALI**

### **2COMP-C.1 Catasto e Graffiti**

La proprietà risulta catastalmente censita al N.C.E.U. del comune di Barletta (BAT) al Foglio 85, particelle multiple intestate catastalmente tutte al Comune di Barletta, Proprietà 1000/1000. (come da planimetria Piano di Zona Stralcio dell'intersettore – Variante in ottemperanza alla D.G. n. 103 del 14.06.2021)



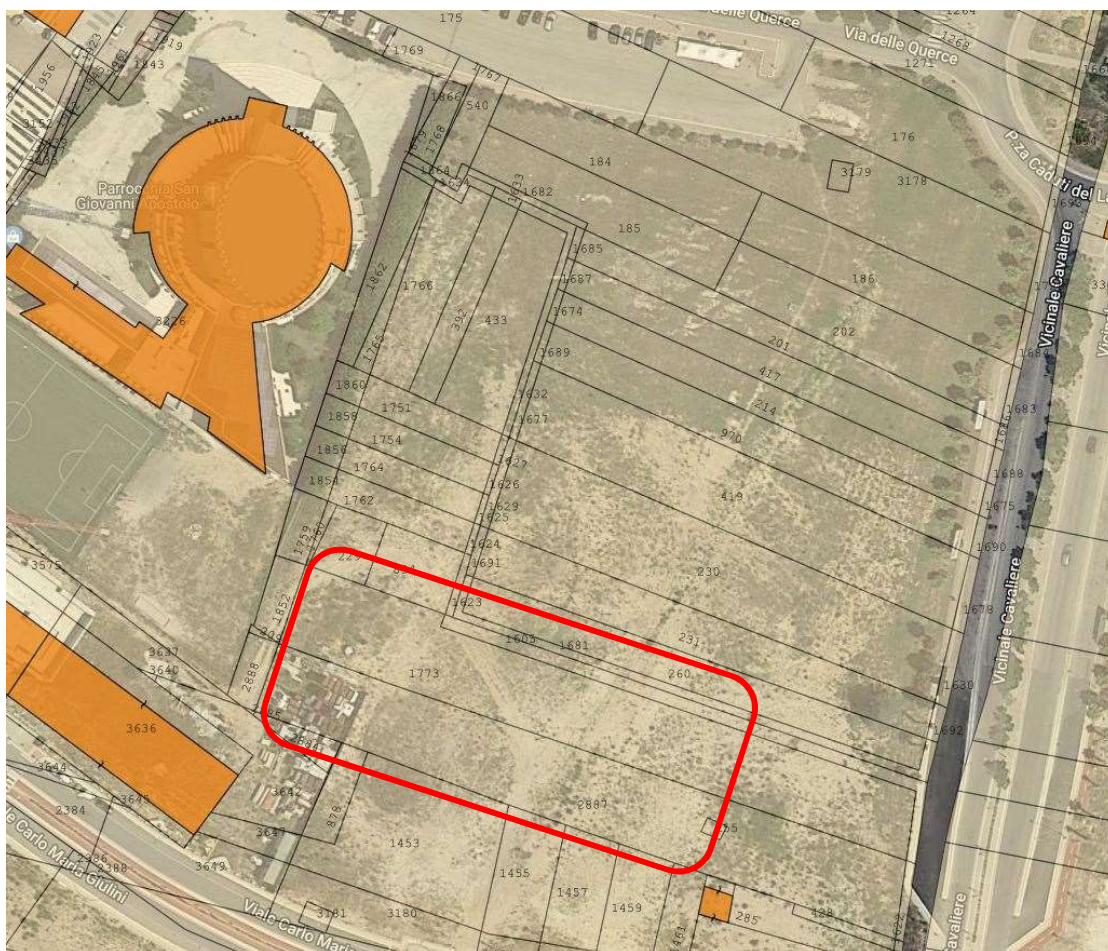


Figura 22 - Estratto di mappa con identificazione lotto per compensazione

## CAP. 2COMP-D: REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

### 2COMP-D.1 Analisi Urbanistica

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente, il compendio immobiliare ricade in zona soggetta a piano di Zona ex Legge 167/1962, precisamente Piano particolareggiato denominato 2° variante del Piano di zona ex legge 167/1962.

Il Piano Particolareggiato delle aree destinate a edilizia economica e popolare (Peep) interessa le aree già individuate dall'Amministrazione comunale di Barletta e oggetto di specifico piano approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 85 del 28/04/1989 e dalla Giunta regionale con Delibera n° 819 del 16/02/1990 e modificato con variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 20/10/2004.

Le attrezzature di interesse generale e urbano, intervento denominato "Intersettore", sono divise in due aree autonome, collegate da un'ampia area centrale pedonale. Le destinazioni ammesse sono: i negozi di prima necessità, i servizi collettivi per la residenza, gli studi professionali, le strutture commerciali di vendita al dettaglio di qualsiasi dimensione e forma organizzativa, istituti privati di istruzione, ecc.

Il volume totale realizzabile nell'area dell'intersettore è pari a mc 127.800,00 e viene fissato nelle volumetrie, le sagome edilizie, le loro rispettive altezze, rimanendo ad un successivo progetto di dettaglio, esteso all'intera area.

Sono prescritti gli allineamenti e il posizionamento nel lotto degli edifici residenziali. Per gli edifici "commerciali" autonomi, valgono le stesse prescrizioni rispetto agli allineamenti, posizione e forma, salvo le diverse indicazioni eventualmente presenti nelle relative schede.

#### **2COMP-D.2 Titoli Edilizi**

Relativamente al compendio immobiliare in esame, ad oggi non risultano rilasciati titoli edilizi concessori. All'interno del Piano di zona (P.d.Z.) è però prevista la realizzazione dell'intersettore mediante l'attuazione dell'ambito 5 del Contratto di quartiere II, tale previsione è stata recepita nella I variante urbanistica generale della zona P.E.E.P.

#### **2COMP-D.3 Certificato Agibilità**

Al momento della stima non è stato rilasciato alcun titolo edilizio concessorio e non sono presenti iniziative edilizie.

#### **2COMP-D.4 Condono Edilizio**

Al momento della stima non risultano condoni edilizio rilasciati e/o in corso di presentazione o rilascio.

#### **2COMP-D.5 Corrispondenza Progetto Approvato**

Al momento della stima non risultano iniziative edilizie in corso sull'area in esame e pertanto è possibile dichiarare la conformità edilizia.

### **CAP. 2COMP-E: CONSIDERAZIONI DI MERCATO**

#### **2COMP-E.1 Giustificazione della valutazione ed osservazioni del perito**

Nel caso in oggetto, al fine di procedere alla valutazione del compendio immobiliare, avente destinazione d'uso commerciale, la più corretta determinazione del Valore di Mercato del lotto edificabile si ottiene attraverso l'adozione del metodo dell'analisi costi-ricavi per terreni, la quale determina il valore del terreno in funzione della sua potenzialità edificatoria considerando i possibili costi di costruzione ed i relativi ricavi.

**Appendice - Analisi costi e ricavi per determinazione valore terreno**

Il presente prospetto è stato compilato sulla base dei dati desunti dalla relazione di servizio avete per oggetto gli adempimenti in ottemperanza alla D.G. n. 103 del 14.06.2021 – variante intersettore del Piano di Zona.

All'interno del Piano di zona è prevista la realizzazione dell' intersettore mediante l'attuazione dell' ambito 5 del Contratto di quartiere II, tale previsione è stata recepita nella I° variante urbanistica generale della zona P.E.E.P..

Con delibera n. 22 del 05.02.2004 il Consiglio Comunale ha approvato, in variante al PRG vigente, la proposta di Contratto di Quartiere II denominato "Borgovilla-Patalini".

L'originaria realizzazione dell'intersettore del Piano di Zona prevede la costruzione di due piastre commerciali per una volumetria complessiva pari a mc. 80.000 e di due torri per spazi direzionali per mc 48.000 di cui 30.000 mc da cedereal comune.

La variante consiste nella creazione del lotto detto appunto "di compensazione" all' intersettore senza modificare gli standard del Piano (verde e parcheggi) e i volumi da insediare come previsto dal Piano di Zona.

**Analisi della Strumentazione Urbanistica Vigente****COMPARTO DI INTERVENTO**

variante intersettore del Piano di Zona

Volume (mc) 127.812

**Lotto per compensazione**

Sup. Catastale mq 4.550,00 Volume consentito (mc) 16.000,00

H (ml) 7,00 SLP mq 2.285,71

**Analisi dei costi /ricavi**

Commerciale		C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
SLP Dest. Commerciale mq	2.285,71	750,00	1.714.286,00	1.150,00	2.628.571,00
SLP Area esterna mq	2.264,29	30,00	67.929,00	115,00	260.393,00
			1.782.215,00		2.888.964,00
Opere di urbanizz.	10%	dei costi	178.220,00		
Prog.D.L	6%	dei costi	106.933,00		
Oneri Urb. + CCC	5%	dei costi	80.200,00		
Imprevisti	3%	dei costi	53.466,00		
Utile impr.	12%	dei ricavi	346.676,00		
<b>Totale (arrotondato)</b>			<b>2.548.000,00</b>	<b>2.889.000,00</b>	<b>341.000,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'Area</b>			<b>€ 340.000,00</b>		

L'immobile da valutare nello stato futuro (al finito), è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Infatti il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Stima Immobili ed Aree interessate dalla procedura espropriativa de “La Sfida del Borgo”

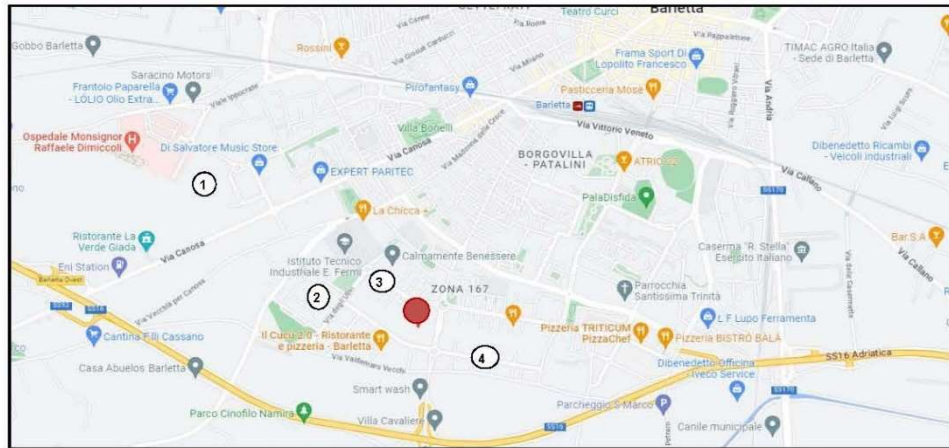


Figura 23 - mappa comparativi

Dopo una analisi del mercato locale per immobili simili a quello oggetto di stima, si sono evidenziati valori unitari compresi tra 1.000,00 €/mq a 1.200,00 €/mq.




NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	10/01/23	10/01/23	10/01/23	10/01/23
Descrizione sintetica	locale già locato ad un ente pubblico con rendita mensile di euro 1.500,00.	Commerciale in vendita	Commerciale in vendita	Commerciale in vendita
Indirizzo	Via Pizzetti	Parco degli Ulivi		viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione d'uso prevalente	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Superficie Commerciale	285	80	85	252
Richiesta (Euro)	280.000	100.000	75.000	230.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	982	1.250	882	913
Canone di Locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario(Euro/mq comm)				
Cielo/terra - Porzione	Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Piano	T	T	T	T
Condizioni di manutenzione	Buone	Buone	Buone	Buone
Livello impiantistico	Buono	Buono	Buono	Buono
Esposizione				
Presenza ascensore	NO	NO	NO	NO
Presenza Box auto	NO	NO	NO	NO
Presenza Posti Auto	NO	NO	NO	NO
Presenza Cantine	NO	NO	NO	NO
Presenza area sterna esclusiva	NO	NO	NO	NO
FONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/96081662/">https://www.immobiliare.it/annunci/96081662/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/18534127/">https://www.idealista.it/immobile/18534127/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/81603303/">https://www.immobiliare.it/annunci/81603303/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/20781275/">https://www.idealista.it/immobile/20781275/</a>
		N.D.		

Figura 24 - Descrizione comparativi

A seguito di considerazioni legate all'ubicazione, alla dotazione delle pertinenze e allo stato manutentivo medio del compendio, si ritiene congruo attribuire una volta finiti i lavori un valore unitario di **1.150,00 €/mq** nell'ipotesi di immobili "con destinazione d'uso tutta commerciale.

Stima Immobili ed Aree interessate dalla procedura espropriativa de "La Sfida del Borgo"

AGGIUSTAMENTI (*)	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione %	Periferica	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Appeal Archit. e caratteristiche generali del fabbricato %	Buone	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%
Piano %	T	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Stato manutentivo %	Ottimo	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 10%	INFERIORE 5%
Livello impiantistico %	Ottimo	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 10%	INFERIORE 5%
Dimensioni %	-	SUPERIORE 5%	INFERIORE -5%	SIMILE 0%	SUPERIORE 5%
Altro %					
Trattativa Commerciale %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTO</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO</b>		<b>1.084</b>	<b>1.255</b>	<b>1.106</b>	<b>1.099</b>

**VM unitario (€/mq) COMMERCIALE** **1.150,00**

(\*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

Fattore di Arrotondamento  
**-1**

Figura 25 - Omogeneizzazione comparativi

## 2COMP-E.2 Eventuali note sulla commerciabilità dell'unità immobiliare

Vista la posizione periferica, il taglio dimensionale e la richiesta del mercato locale di immobili aventi caratteristiche simili, il grado di commerciabilità è da ritenersi buono. Risulta punto di forza del compendio la zona in espansione con aumento progressivo del bacino di utenza prevedibile per le attività commerciali.

Di seguito vengono riportati (a puro titolo informativo trattandosi di area), i valori OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) rilasciati dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia Commerciale (Magazzini e Negozi) nella zona di riferimento in cui è ubicato il compendio immobiliare (Fascia periferica, Zona Ospedale Nuovo-Via Canosa-parco degli Ulivi-Via delle Querce-Via P- Ricci-Via V.A. Lattanzio-Nuova Zona 167 (fino alla S.S. 16/bis)).

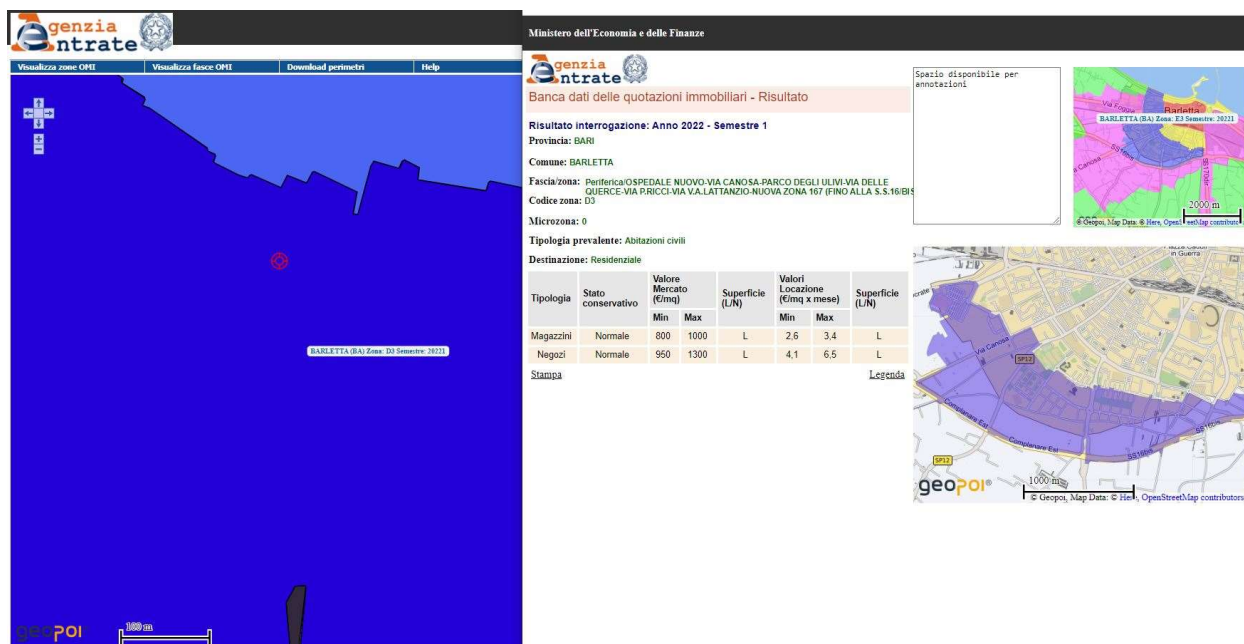


Figura 26 - Vista GEOPOI e valori OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari (valori OMI), al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è dotato di una banca dati delle quotazioni immobiliari, e fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

La "Zona" è definita come comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

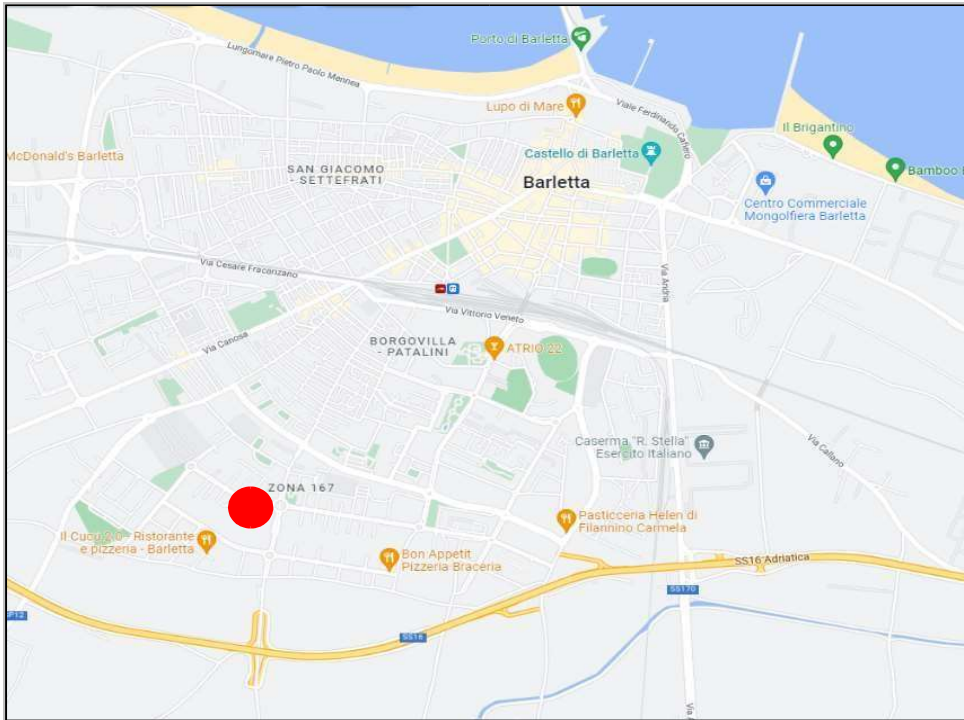
<b>Parametri OMI per immobili aventi destinazione d'uso simile a quella oggetto di stima</b>			
<b>Valori OMI</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di mercato (€/mq) - Min</b>	<b>Valore di mercato (€/mq) - Max</b>
	<b>Magazzini</b>	<b>800,00</b>	<b>1.000,00</b>
	<b>Negozi</b>	<b>950,00</b>	<b>1.300,00</b>

L'attendibilità della banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio è dovuta al fatto che l'O.M.I. si riferisce alla banca dati della federazione nazionale più accreditata nel settore immobiliare, ovvero la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP), che associa circa 10mila agenzie immobiliari, con oltre 30mila operatori del settore (tra Agenti immobiliari e turistici), presenti su tutto il territorio nazionale, con sedi regionali e provinciali. L'Osservatorio Immobiliare della FIAIP è in grado di fornire dati oggettivi, in quanto i valori di riferimento reali risalenti ad una certa epoca sono archiviati e raccolti in maniera scientifica città per città, differenziati poi per localizzazione rispetto al centro urbano (centro, semicentro, periferia) e per epoca di costruzione (nuove o recenti).

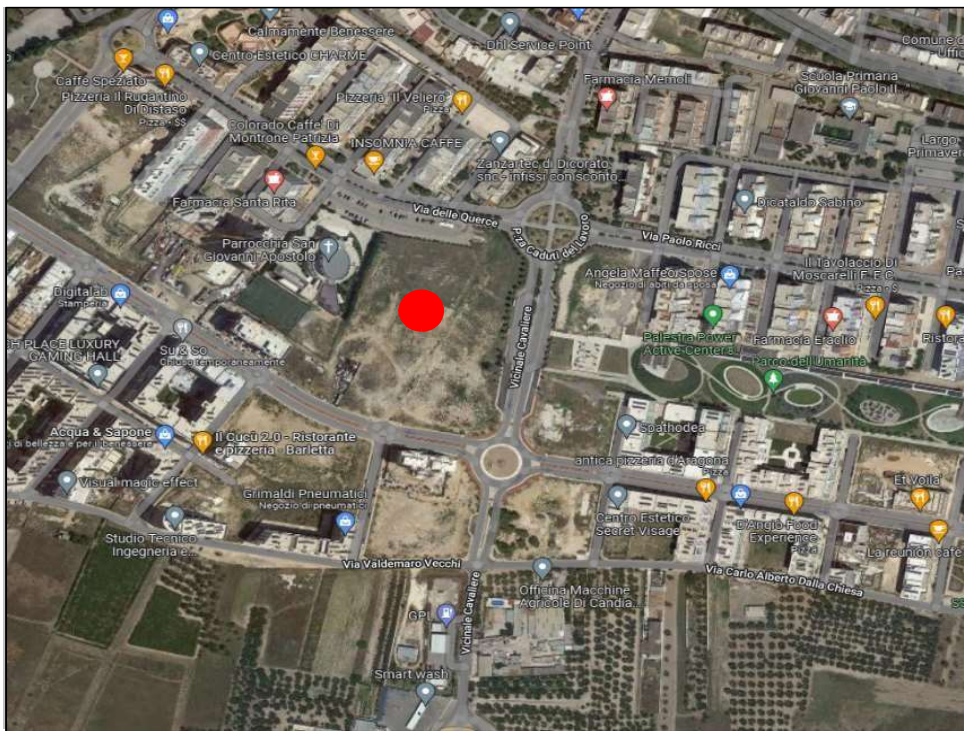
Pertanto, il valore dell'area di via Cafiero (ex Di Paola) oggetto della presente analisi di stima, risulta pari a:

**Euro 340.000,00**

## CAP. 2COMP-F: ALLEGATO FOTO INTERVENTO 2: TEATRO ALL'APERTO – AREA CONTRATTO DI QUARTIERE ZONA 167



Inquadramento Territoriale nel tessuto urbano cittadino



Inquadramento territoriale nella microzona



Foto lotto



Foto lotto



Foto lotto





Foto lotto



Foto lotto

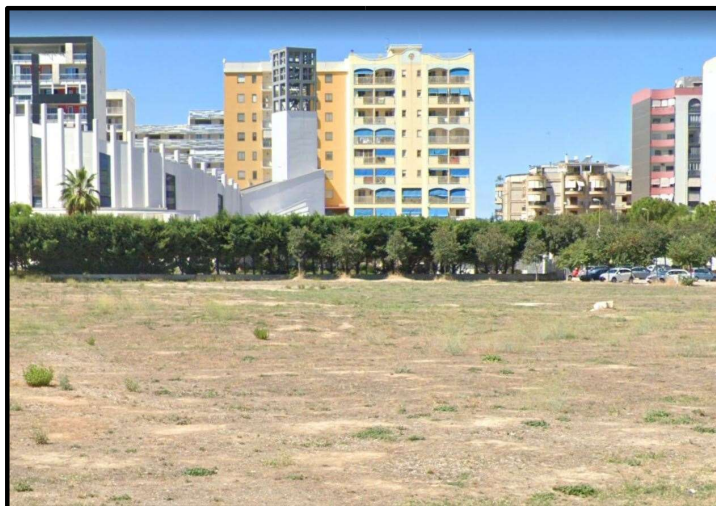


Foto lotto

## CONFORMITÀ AGLI STANDARD VALUTATIVI

Metodi e principi di valutazione adottati dallo scrivente nell'ambito delle proprie valutazioni sono in linea con la prassi internazionale ed in particolare con i seguenti standard:

- A. quanto previsto dalla Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii. e dal II Regolamento UE n.575/2013 del 26 giugno 2013
- B. la prassi internazionale IVS (International Valuation Standards)
- C. quanto prescritto nel Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)

### Definizioni

Nella presente Relazione di Stima, ai termini di seguito elencati, deve attribuirsi la corrispondente definizione:

**"Valutazione"** indica la determinazione del valore alla data della Valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della Valutazione" (RICS Red Book, ed. italiana, marzo 2009).

**"Valore di Mercato"** L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere: RICS Red Book, ed. italiana, luglio 2017 e IVS 104, paragrafo 30.1).

Il Valore di Mercato della proprietà viene determinato assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita:

- in blocco (non frazionata), considerandola libera e immediatamente disponibile (non locata).
- in blocco (non frazionata) considerando la situazione locativa in essere alla data della stima.
- frazionata, considerandola libera e immediatamente disponibile (non locata).
- frazionata e considerando la situazione locativa in essere alla data della stima.

**"Valore speciale"**: Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale (RICS Red Book, ed. italiana, luglio 2017).

**"Assunzione"** Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità (RICS Red Book, ed. italiana, luglio 2017).

**"Assunzione speciale"** Essa indica "un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione".

**"Immobile"**: bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

Nell'effettuare la valutazione, lo scrivente ha fatto ricorso in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

**Metodo del Confronto di Mercato (o Metodo Comparativo):** fondato sulla rilevazione dei prezzi di compravendita, noti e recenti (transazioni non superiori a sei mesi), e delle caratteristiche tecnico / economiche immobiliari prese in considerazione nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

**Metodo dei Costi (o Metodo di Costruzione / Ricostruzione):** fondato sull'assunto che il valore di un immobile è basato sulla stima del valore di mercato del terreno (Area edificata) e del costo di produzione / ricostruzione di un medesimo immobile ricostruito a nuovo, ovvero tenuto conto del livello di deprezzamento maturato per età e stato di conservazione del bene oggetto di stima. Tale metodo non deve essere utilizzato in via esclusiva ma abbinato ad almeno un altro metodo di valutazione;

**Metodo Finanziario (o Metodo della Capitalizzazione):** fondato sulla rilevazione dei rendimenti immobiliari (Affitti), noti e recenti, con ricerca del saggio di capitalizzazione; determinato il Canone di Locazione annuale del bene oggetto di valutazione, lo stesso verrà convertito nel Valore di stima, per capitalizzazione del reddito al saggio che riflette le reali condizioni del mercato locativo di riferimento (per caratteristiche quantitative e informazioni qualitative);

**Metodo Reddittuale (o Metodo dei Flussi di Cassa):** fondato sull'attualizzazione (per un periodo di diverse annualità) dei futuri redditi (netti) di locazione degli immobili; alla fine del periodo considerato si avrà capitalizzato il reddito (netto) a regime. I flussi di cassa (ricavi / costi di gestione) verranno considerati a moneta corrente; Metodo della Trasformazione (o Metodo del Flusso di Cassa scontato): fondato essenzialmente sulla determinazione dei ricavi attesi (Valori di Mercato), derivanti dall'investimento di trasformazione, e dei suoi pertinenti costi realizzativi prevedibili (Spese); il valore attuale (netto) dei flussi di cassa verrà attualizzato tramite ricerca e applicazione di determinato saggio (netto) di capitalizzazione che riflette le reali condizioni del mercato immobiliare assunto a riferimento. I flussi di cassa (ricavi / costi di gestione) verranno considerati a moneta corrente;

**Metodo Residuale (o Metodo Land Residual Technique):** fondato sui procedimenti di stima degli immobili che si basano sull'assunzione in base alla quale il terreno e il fabbricato possono essere stimati separatamente, e di conseguenza il valore dell'immobile (terreno e soprastante fabbricato) si può ottenere dalla somma dei loro valori. La Land Residual Technique mira a stimare il valore del terreno, basandosi sulle stime preliminari del reddito dell'immobile e del valore del fabbricato.

I criteri valutativi sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a seconda dei singoli casi, comunque sempre finalizzati ad identificare il corretto valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

## ASSUNZIONI E LIMITAZIONI DELL'ATTIVITÀ VALUTATIVA

Nell'elaborazione della Valutazione sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- A.** Il carattere principale dell'obbligazione del perito consiste nel porre in essere una attività strumentale al perseguimento dell'interesse del cliente. Rispetto a tale contenuto il tecnico contrae "obbligazione di mezzi" e che si suole contrapporre alla diversa categoria individuata nelle "obbligazioni di risultato". Ne deriva che l'inadempimento del perito non può essere desunto dal mancato raggiungimento del risultato utile avuto di mira dal cliente, ma deve essere valutato alla stregua dei doveri inerenti lo svolgimento dell'attività professionale ed in particolare al dovere di diligenza per il quale trova applicazione il parametro della diligenza professionale fissato dall'art. 1176 secondo comma c.c., il quale deve essere commisurato alla natura dell'attività esercitata. La diligenza che il perito deve impiegare nello svolgimento della sua attività è quella media, ovvero la diligenza posta nell'esercizio della propria attività da un professionista di preparazione professionale e di attenzione medie. Questo, a meno che la prestazione professionale da eseguire in concreto non involga la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, nel qual caso la responsabilità del perito è attenuata configurandosi, secondo l'espresso disposto dell'art. 2236 c.c., solo nel caso di dolo o colpa grave. Il perito svolge l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su analisi di dati che possono non essere verificabili o soggetti a cambiamenti nel tempo. Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto dal tecnico, dovranno giudicare l'operato del perito sulla base di quanto stabilito in Contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.
- B.** Il perito ha espressamente indicato la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.
- C.** Salvo quanto espressamente indicato o specificato in perizia, il perito non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame sono fornite al solo scopo di consentire l'identificazione delle stesse. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di Proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o legale. Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui esse sono collocate. Sebbene il materiale sia preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. Eventuali rappresentazioni planimetriche o aerofotogrammetriche allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite.
- D.** In relazione ad ogni proprietà oggetto della Valutazione, salvo quanto espressamente indicato o specificato in perizia, il perito non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo ai soggetti che ne esercitano attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni e documentazioni ricevute dal Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali se non espressamente richiesto e concordato, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulle proprietà o in ordine alla conformità di esse alla normativa vigente, mentre -per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili- il perito ha eseguito esclusivamente quanto previsto dal contratto tra le parti. Si specifica che l'analisi catastale, qualora formulata, ed i giudizi di conformità eventualmente espressi nel rapporto di valutazione sono elaborati per la sola individuazione catastale, oggetto, da parte dei soggetti competenti, di definizione dei valori di eventuali garanzie. I giudizi espressi non fanno pertanto riferimento e non sono utilizzabili ai fini della dichiarazione resa in atti dagli intestatari come richiesto dalla Legge 30 luglio 2010, n.122. La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che l'interpretazione del perito non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.
- E.** Il perito non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha presupposto la conformità delle proprietà a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. Inoltre, si è presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli. Inoltre non sono state considerate eventuali "passività ambientali" gravanti sulle proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni che per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale. La stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, etc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine tecnica ed ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

- F.** Nella presente analisi non sono eseguite verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- G.** Nella presente analisi non è stata eseguita alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.
- H.** La presente analisi ha presupposto che le proprietà siano conformi al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha presupposto, inoltre, che il diritto di Proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di Proprietà altrui né sconfinamento.
- I.** Nella stesura della valutazione non sono stati inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La valutazione viene espressa al netto di IVA o altre imposte applicabili alla vendita. Le proprietà sono valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.
- J.** Il sopralluogo alle proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Le competenze possono essere integrate attraverso le unità interne di "best practice" nei diversi settori di attività (agrario, industriale, alberghiero, ambientale, etc.). Ciò nondimeno, il tecnico, salvo che non sia espressamente previsto, non ha espresso opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale delle proprietà, inclusa la loro conformità a speciali requisiti quali la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.
- K.** Tutte le informazioni, i dati ed i documenti forniti dal Cliente o dai suoi rappresentanti, sui quali il perito ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nei risultati finali, sono stati assunti come attendibili ed accurati. Il perito non assume, pertanto, alcuna responsabilità circa la veridicità di dati opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico.
- L.** Il valore espresso da una valutazione "Desk-top" può comportare un range di tolleranza significativo, anche superiore a +/-20%. Eventuali successive valutazioni, condotte con altre modalità (es. protocollo "Full"), possono evidenziare eventuali scostamenti.
- M.** I risultati delle analisi non sono intesi a fornire alcun commento su aspetti non rientranti nello svolgimento del presente incarico (tra cui, in via meramente esemplificativa e non esaustiva, aspetti di natura legale, gestionale, commerciale, fiscale o contabile) e non possono quindi essere utilizzati come sostituto delle analisi di consulenti competenti in tali materie.
- N.** Quando l'analisi dei comparables è inclusa nel rapporto di valutazione, questa informazione può essere anche basata su indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni sono fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora espressamente richieste. In aggiunta, salvo diversamente indicato, il tecnico non ha ispezionato le proprietà comparabili.

## GLOSSARIO

- DPCM 21 gennaio 2021: Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale LA SFIDA DEL BORGO: INTERVENTO N.1 – Recupero funzionale dell'immobile ex convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri" - STUDIO DI FATTIBILITA' –
- DPCM 21 gennaio 2021: Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale LA SFIDA DEL BORGO: INTERVENTO N.2 – Realizzazione Teatro all'Aperto, Via Cafiero N° 8 C/O Fossato del Castello di Barletta (BT) - PROGETTO DI FATTIBILITA' –
- DPCM 21 gennaio 2021: Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale LA SFIDA DEL BORGO: INTERVENTO N.3 – Centro culturale, spettacoli e pertinenze nella palazzina area ENI (Lotto B) - STUDIO DI FATTIBILITA' –
- DPCM 21 gennaio 2021: Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale LA SFIDA DEL BORGO: INTERVENTO N.4 – Centro culturale, spettacoli e pertinenze nella palazzina area ENI (Lotto A) - STUDIO DI FATTIBILITA' –
- DPCM 21 gennaio 2021: Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale LA SFIDA DEL BORGO: INTERVENTO N.5 – Riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche comprese tra la darsena pescatori ed il borgo marinaro - STUDIO DI FATTIBILITA' –
- LA SFIDA DEL BORGO - OGGETTO: Relazione di conformità urbanistica
- LA SFIDA DEL BORGO - ELENCO DITTE CATASTALI: PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- 1 Del Cc 10 del 5 marzo 2004 CdQ Approvazione proposta di intervento
- 2 Del Cc 21 del 5 apr 2004 Adozione Varianti urbanistiche Contratti di Quartiere II Borgovilla Patalini
- 3 Del Cc 22 del 5 apr 2004 Approvazione definitiva Contratti di Quartiere II Borgovilla Patalini
- 4 449 15 mar 2004 Avviso pubblico concorrenziale
- 5 Protocolli d'intesa Comune di Barletta e Soggetti attuatori
- Aggiornamento sugli adempimenti in ottemperanza alla D.G. n. 103 del 14.06.2021 – TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE DI SERVIZIO E TAVOLA UNICA –
- Documentazione catastale portale SISTER (Planimetria, Visure, Edm, ecc.)
- Documentazione urbanistica comune di Barletta (PRG, NTA, ecc.)