

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE BARI

R.G. N. 150/2017

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' *****

ING. CLAUDIO LARICCHIA

1 PREMESSA

Il sottoscritto ing. Claudio Laricchia, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 5412, è stato incaricato, a seguito di istanza presentata dal prof. Elbano De Nuccio, curatore del fallimento ***** n. 150/2017 Registro dei Fallimenti, dal Giudice delegato dott.ssa Rosanna Angarano, di stimare il valore dei beni immobili e beni mobili di proprietà della società *****

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione prodotta ed eseguite le indagini di rito al fine di acquisire tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico, rilascia la seguente relazione tecnica estimativa.

I beni immobili e beni mobili oggetto di stima sono quelli riportati nella comunicazione del 03/07/2018 a firma del curatore fallimentare Prof. Elbano De Nuccio; con la stessa nota sono stati comunicati allo scrivente i quesiti ai quali rispondere con riferimento sia ai beni immobili che ai beni mobili.

2.2 COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA – FOGLIO 11 – P.LLA 608

Il presente paragrafo è relativo all'immobile sito nell'agro di San Ferdinando di Puglia (BAT) e catastalmente individuato al foglio 11, p.lla 608.

2.2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'agro del Comune di San Ferdinando di Puglia, a circa 700 metri dall'ingresso alla stessa comune da via Cerignola e nelle immediate vicinanze del Cimitero Comunale.

L'immobile ha una superficie di 1.846 mq ed è attualmente incolto.

Sull'area non sono presenti costruzioni.

L'accesso all'area è consentito esclusivamente da strade interpoderali non asfaltate.

Nel seguito si riportano i principali dati catastali dell'immobile:

N°	Dati identificativi			Dati classamento					Prop.
	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Sup. (mq)	Reddito domin. (euro)	Reddito agrario (euro)	
1	11	608		Mandorleto	U	1.846	9,53	6,20	1/1

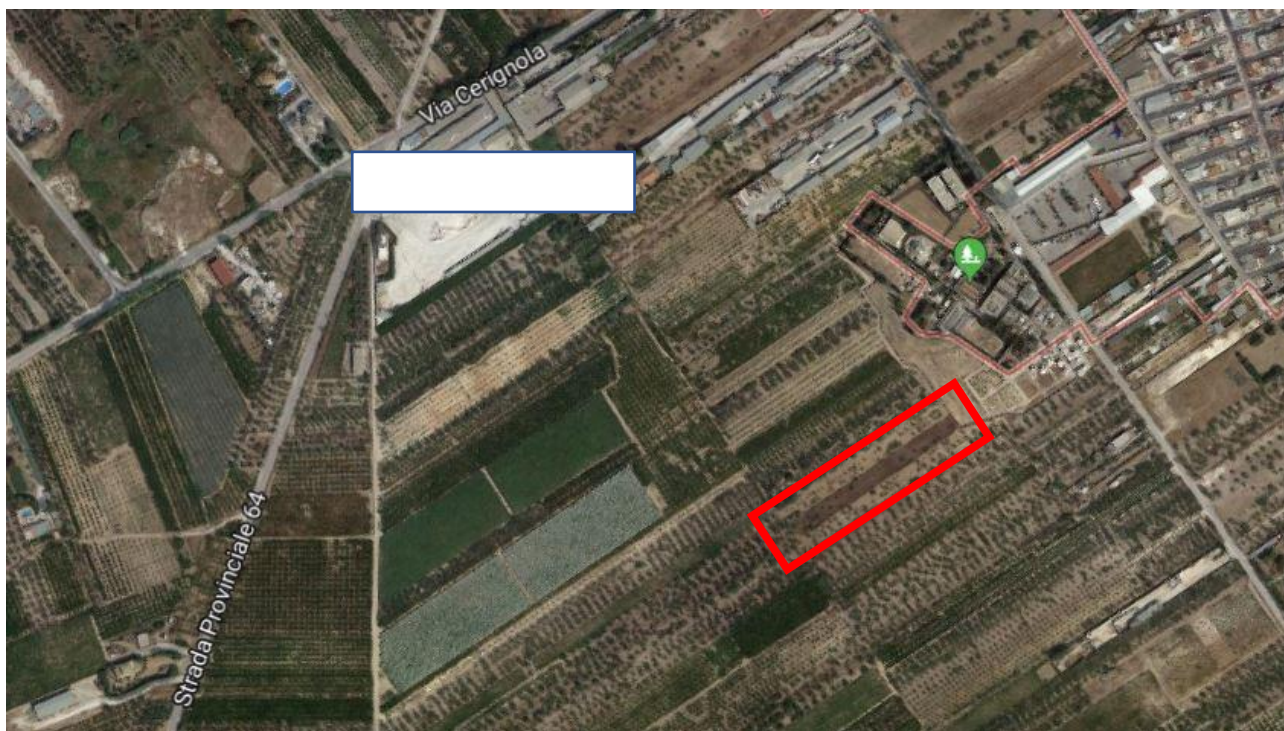


Figura 28 Immagine aerea



Figura 29 Particolare immagine area

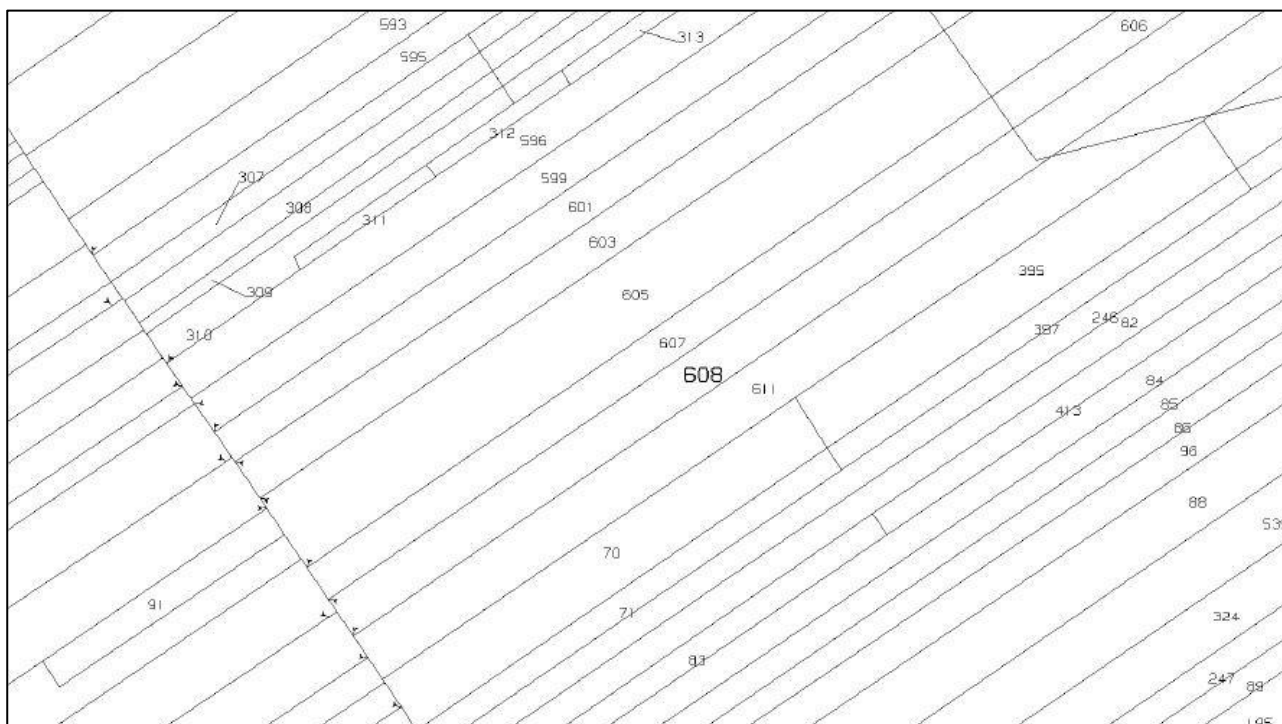


Figura 30 Stralcio planimetria catastale

2.2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Ferdinando di Puglia è dotato del PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28/05/2018.

Il PUG in conformità ai disposti della L.R. Puglia 20/2001 e del DRAG ed in adeguamento al PPTR, è articolato in “previsioni strutturali” (PUG/S) e “previsioni programmatiche” (PUG/P).

La parete strutturale persegue gli obiettivi della salvaguardia e delle invarianti strutturali del territorio, indica le grandi scelte di assetto a medio e lungo periodo costruite a partire dai contesti territoriali individuati, detta indirizzi e direttive per le previsioni programmatiche e per la pianificazione attuativa.

La parte programmatica contiene gli obiettivi specifici e a disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse, individua gli interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili nel brevemedio periodo, in relazione ad attori e risorse disponibili e/o mobilitabili, da raccordarsi con la programmazione finanziaria comunale e in particolare con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

L’art. 18/S delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definisce il sistema dei contesti territoriali definiti negli elaborati del PUG. Tali contesti sono intesi quali parti del territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico – culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. I contesti territoriali sono articolati in “contesti urbani” e “contesti rurali”, ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione degli indirizzi e delle direttive del PPTR, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

L’art. 19/S definisce i contesti rurali come le parti del territorio prevalentemente non “urbanizzate”, caratterizzate da differenti rapporti tra le componenti agricole/produttive, ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed insediative.

Il PUG parte strutturale definisce il perimetro e individua specifiche azioni di uso, tutela, recupero e valorizzazione finalizzate ad assicurare la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio.

Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile ed in ragione dei diversi ruoli oggi assegnati al territorio rurale, legati non solo alla produzione agricola e zootecnica ma anche all’assolvimento di funzioni ambientali e alla produzione di paesaggi, le azioni di trasformazione fisica dei contesti rurali dovranno essere orientati:

- alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, promovendo il sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative e lo sviluppo di un’agricoltura sostenibile e multifunzionale; preservando i suoli di elevato pregio attuale e potenziale ai fini della produzione agricola, per caratteristiche fisiche o infrastrutturali, consentendo il loro consumo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- alla valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli insediamenti, anche attraverso il rafforzamento del ruolo di presidio ambientale delle aziende, prestando particolare attenzione alle zone di maggior pregio ambientale e a più basso livello di produttività;
- alla promozione della permanenza delle attività agricole e mantenimento di una comunità rurale vitale, specie nelle aree marginali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- al mantenimento e sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
- alla promozione del recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo a quello di valore storico/architettonico/ambientale, e limitazione della nuova edificazione a esigenze degli imprenditori agricoli strettamente funzionali allo sviluppo dell’attività produttiva.

L'area in oggetto è tipizzata come CR.FA (ZTO E)- Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare di cui all'art. 24/S delle NTA.

In questi contesti, il PUG/Strutturale mira all'incentivazione dell'attività agricola esistente, anche nelle forme part-time o di autoconsumo, in connessione con gli obiettivi di recupero e il mantenimento degli assetti agrari, delle sistemazioni agrarie e del quadro ambientale e paesaggistico d'insieme.

È consentita la valorizzazione delle funzioni "di servizio" ambientale e paesaggistico delle attività agricole, anche per il miglioramento della qualità ambientale, degli assetti degli ecosistemi.

Nei CR.FA sono insediabili attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, frantoi), sia di tipo zootecnico, con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione.

Tali insediamenti sono, comunque, subordinati al preventivo parere della Asl competente ed alla predisposizione di impianti di trattamento per gli scarichi aeriformi, liquidi e solidi (in conformità anche con i contenuti delle leggi di settore); per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti/vasche di stabulazione/ allevamento.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti secondo i seguenti parametri⁴:

- $S_m = 10.000$ mq (che è la superficie massima utilizzabile per l'applicazione dell'If);
- $I_f = 0,08$ mc/mq di cui 0,03 per la residenza;
- $H = 5,5$ ml per la residenza; 8,0 ml per la produzione (salvo impianti speciali, quali silos, ecc.);
- $Q = 5\%$ inclusi i volumi esistenti, comprensivo di tettoie, volumi tecnici ed accessori e quant'altro presente e regolarmente realizzato o sanato nell'area di intervento alla data di presentazione del PdC;
- D_f – Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 ml:
 - con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 - all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- $D_c \geq 10$ ml;
- $D_{st} \geq 12$ ml;
- $SUS = 6$ mq ogni 80 mc di edificazione; (possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia).

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari inferiori a mq 10.000 è permesso, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento

⁴ Secondo le definizioni di cui all'art. 11/S delle NTA del PUG:

S_m = Superficie minima di intervento. Superficie fondiaria minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto oppure la superficie territoriale minima richiesta per ogni strumento urbanistico di esecuzione.

S_c = Superficie coperta. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

I_{ff} = Indice di fabbricabilità fondiaria. Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

H = Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Q = Rapporto massimo di copertura.

D_f = Distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

D_c = Distanze relative alle distanze legali tra proprietà così come stabilite dal Codice Civile.

Dst = Distanze relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio così come stabilite dal Codice della Strada. SUS = Superficie per opere di urbanizzazioni secondarie. Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie come definite dalla normativa vigente.

delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente.

È consentita l'installazione di serre, secondo le prescrizioni e con l'osservanza dei limiti imposti dall'art. 5 della Lr 19/11.9.1986 e da quanto stabilito dal Consiglio Comunale con D.C.C. n.20 del 30.04.2013.

È ammesso (al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità che si assume essere quello dell'area su cui si edifica), l'accorpamento delle aree di terreni confinanti e non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché, ricadenti nel territorio comunale. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento va posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi il vincolo di inedificabilità, previa procedura definita dalla Lr 9/30.03.2009.

Qualora direttiva di tutela, tutti gli interventi consentiti devono essere subordinati al rispetto ed alla ricostruzione dei corridoi ecologici; pertanto vanno perseguite opportune misure di mitigazione vegetazionale per le volumetrie esistenti e di progetti.

Il progetto deve prevedere le opere necessarie a ristabilire tutte le precedenti connessioni ecologiche e/o a crearne di nuove, le opere di ripiantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni.

Con la procedura del PUE di iniziativa pubblica o privata, sono insediabili attività relative allo stazionamento, agli interventi manutentivi, ed alla logistica, dei mezzi meccanici utilizzati nelle attività agricole (lavorazioni, produzione e trasporto) da operatori agricoli residenti ed operanti nel territorio comunale, nel numero massimo di tre nuovi insediamenti, con i seguenti parametri:

- $S_m = 20.000$ mq;
- $S_p = 70\%$ della S_m ;
- $S_c = 40\%$ della S_m può essere coperta e chiusa con utilizzazione di manufatti smontabili, con altezza non superiore a 4,00 m;

Sono vietate le impermeabilizzazioni comunque realizzate e sono consentite pavimentazioni in terre battute o massicciate o comunque materiali permeabili all'acqua e/o drenanti per il transito carrabile o il deposito mezzi. Minimo il 20% della S_m deve essere lasciata a terreno agricolo.

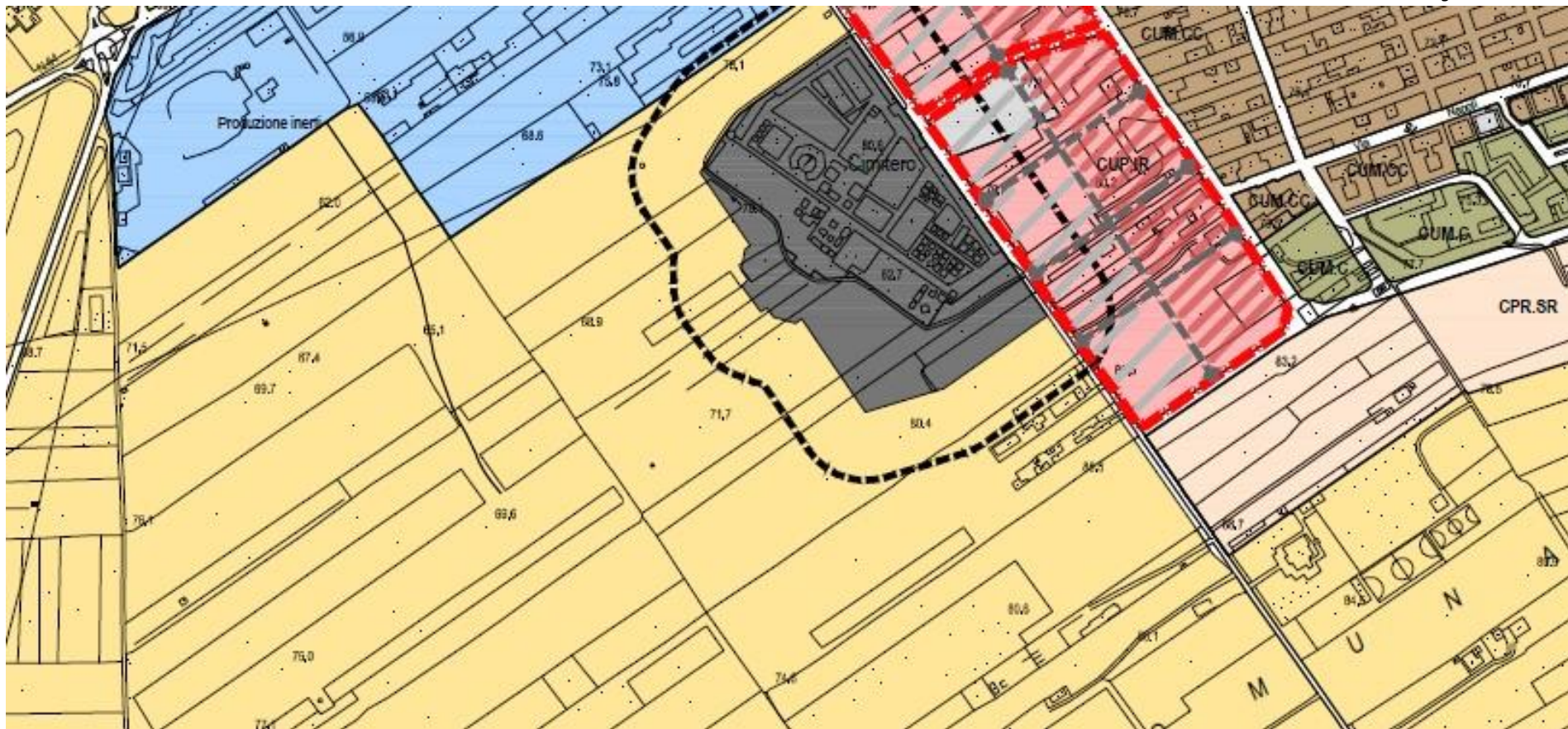
Dette attività sono insediabili, lungo le direttici principali di accesso al centro urbano, con innesti diretti dalla viabilità principale esistente (sempre che i relativi innesti assicurino il rispetto del Codice della Strada).

Su parte del fondo insiste vincolo di rispetto del cimitero.



 ISAC, INVARIANTE STRUTTURALE: COLTURE STRUTTURANTI IL PAESAGGIO (ULIVETI)

Figura 31 Tav. d.1.2 del PUG – Previsioni strutturali (PUG/S) – Carta delle invarianti strutturali paesistico, ambientali



 **CR.FA**, Contesto Rurale a prevalente Funzione Agricola da tutelare e rafforzare

 **AREA CIMITERIALE**  **RISPETTO CIMITERIALE**

Figura 32 Tav. e.2 del PUG – Previsioni programmatiche (PUG/P) – Carta dei contesti urbani

2.2.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

In considerazione di quanto previsto dal vigente PUG, l'area in oggetto è da qualificarsi come terreno agricolo, ovvero un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'attività stessa, di tipo abitativo e non abitativo.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle attuali condizioni del suolo, della sua ubicazione, della giacitura, delle condizioni di accesso.

Sono stati inoltre valutati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate nonché da pubblicazioni specializzate.

L'immobile in oggetto non ha le dimensioni minime previste dal PUG per prevedere nuove costruzioni comunque da assoggettarsi ai limiti riportati nel paragrafo precedente.

A ciò deve aggiungersi che una porzione pari a circa il 20% della superficie totale rientra in area di rispetto cimiteriale.

Per queste motivazioni il valore attribuito all'immobile in oggetto è pari a 30.000€/ha ovvero 3€/mq.

In considerazione della superficie complessiva pari a 1.846 mq, il valore attribuito è pari ad **€ 5.538,00**.

2.3 COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA – FOGLIO 7 – P.LLE 261, 285, 286, 309, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 407, 408, 511, 519, 520, 539, 565, 583, 585, 590, 633, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1133, 1134, 1145, 1146, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158

Il presente paragrafo è relativo all'immobile sito nell'agro di San Ferdinando di Puglia (BAT) e catastalmente individuato al foglio 7, p.lle 261, 285, 286, 309, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 407, 408, 511, 519, 520, 539, 565, 583, 585, 590, 633, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1133, 1134, 1145, 1146, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158

2.3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'agro del Comune di San Ferdinando di Puglia in un'area delimitata a nord a Nord dalla S.S. 16, a Sud da via Cerignola, a OVEST dalla SP64 ed a EST da terreni agricoli di altra proprietà.

La superficie complessiva delle particelle oggetto di valutazione è pari a 53.299 mq.

Sull'area non sono presenti costruzioni a meno di una costruzione diroccata della quale non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio abilitativo.

Dall'analisi dello stato dei luoghi, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica riportata nel seguito, si evince che parte delle aree oggetto di valutazione, sono attualmente occupate dall'area di sedime della S.S. 16 e dall'area di svincolo della stessa strada statale e della S.P. 64.

Le particelle interessate sono state oggetto di esproprio da parte della società ANAS s.p.a. anche se catastalmente risultano ancora di proprietà della società *****

La superficie complessiva delle suddette aree è pari a 7.956,00 mq.

Alcune delle particelle oggetto di stima, dettagliatamente individuate nelle tabelle e negli stralci planimetrici di seguito riportati, sono oggetto di un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra la concedente *****e l'affittuario ***** (Allegato 5)

La durata della locazione è fissata in anni 15, prorogabile di ulteriori 15, con decorrenza dal 22 dicembre 2016 al 30 novembre 2031.

Il canone annuo di affitto è fissato in € 200,00 da pagarsi un'unica soluzione.

A carico dell'affittuario, oltre al canone, sono previste le spese relative all'ordinaria manutenzione del fondo.

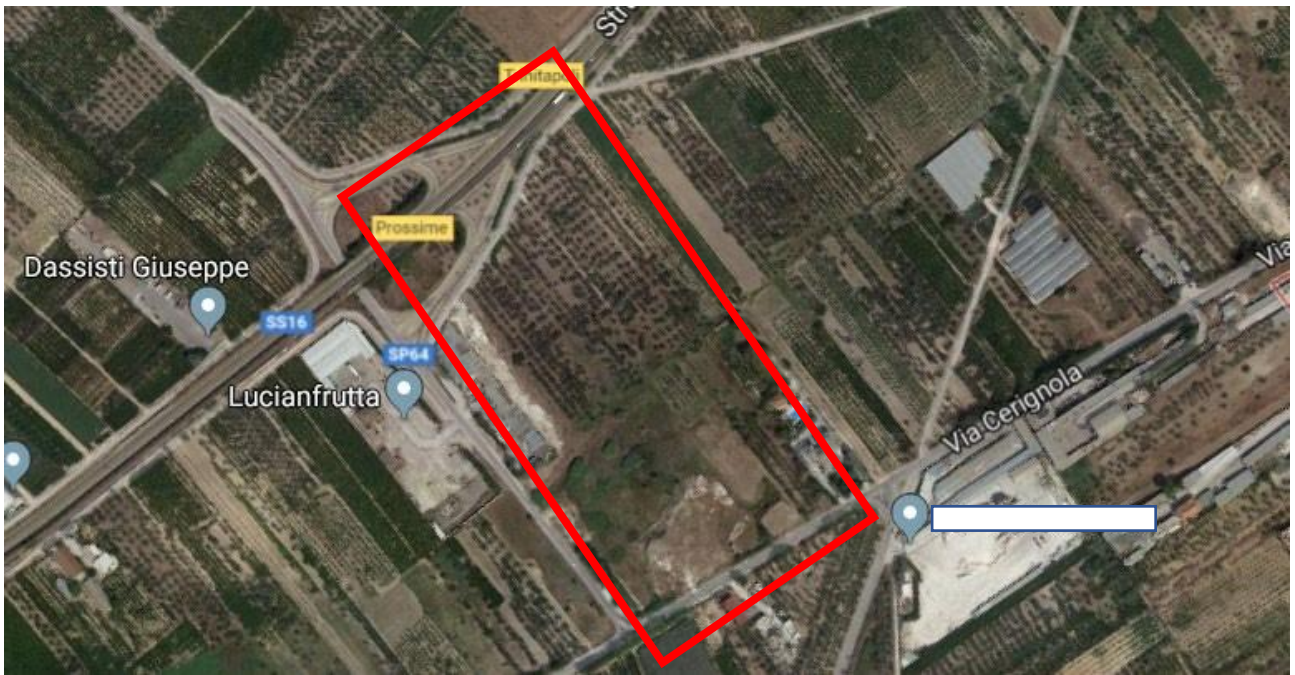


Figura 33 Immagine aerea

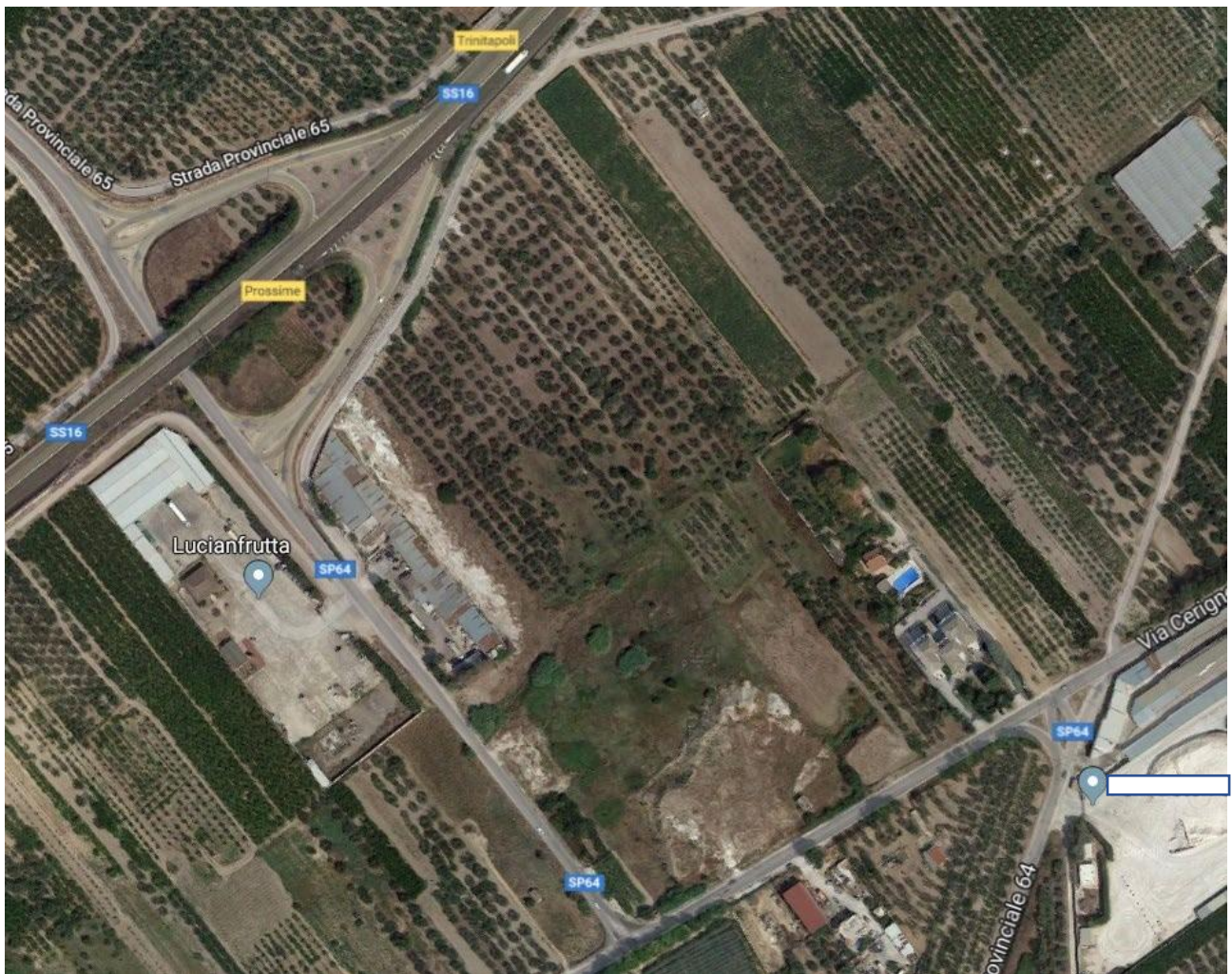


Figura 34 Particolare immagine area

Nel seguito si riportano i principali dati catastali degli immobili oggetto di stima, con l'individuazione delle particelle oggetto di esproprio da parte di ANAS s.p.a. evidenziate in rosso (N.B.: nelle note sono riportate le particelle ricomprese nel contratto di affitto di fondo rustico stipulato la società *****e la società BETON MINERVINO s.r.l.) nonché stralci della planimetria catastale:

N°	Dati identificativi			Dati classamento					Prop.	Note
	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Sup. (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)		
1	7	261		Vigneto	2	2.009	16,00	9,34	1/1	
2	7	285		Uliveto	2	1.530	7,11	4,35	1/1	
3	7	286		Uliveto vigneto	2	3.040	16,49	14,13	1/1	
4	7	309		Orto irrig.	U	440	9,32	4,77	1/1	
5	7	379		Uliveto	1	975	14,10	6,55	1/1	
6	7	380		Uliveto	1	986	14,26	6,62	1/1	
7	7	381		Pascolo	22	965	1,50	1,25	1/1	Affitto
8	7	382		Uliveto	1	950	13,74	6,38	1/1	
9		383		Uliveto	1	1.165	16,85	7,82	1/1	
10	7	384		Uliveto	1	3.662	52,96	24,59	1/1	
11	7	407		Uliveto	1	430	6,22	2,89	1/1	
12	7	408		Uliveto	1	535	7,74	3,59	1/1	
13	7	511		Uliveto	2	393	3,25	1,83	1/1	Affitto
14	7	519		Uliveto	2	541	2,51	1,54	1/1	Affitto
				Vigneto	2	462	3,82	2,15		
15	7	520		Uliveto	2	558	2,59	1,59	1/1	Affitto
				Vigneto	2	445	3,68	2,07		
16	7	539		Vigneto	2	270	2,23	1,25	1/1	
17	7	565		Vigneto	2	1.004	8,30	4,67	1/1	
18	7	583		Vigneto	2	520	4,30	2,42	1/1	
19	7	585		Uliveto vigneto	2	420	2,28	1,95	1/1	
20	7	590		Uliveto	2	1.531	7,12	4,35	1/1	
21	7	633		Uliveto	2	392	1,82	1,11	1/1	Affitto
22	7	1113		Vigneto	2	659	5,45	3,06	1/1	
23	7	1114		Vigneto	2	2.226	18,39	10,35	1/1	

24	7	1115		Uliveto	2	247	1,15	0,70	1/1	Affitto
25	7	1116		Uliveto	2	865	4,02	2,46	1/1	Affitto
26	7	1117		Uliveto	2	246	1,14	0,70	1/1	Affitto
27	7	1118		Uliveto	2	867	4,03	2,46	1/1	Affitto

N°	Dati identificativi			Dati classamento					Prop.	Note
	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Sup. (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)		
28	7	1119		Uliveto	2	300	1,39	0,85	1/1	Affitto
29	7	1120		Uliveto	2	1.269	5,90	3,60	1/1	Affitto
30	7	1121		Semin. Irrig.	U	437	2,82	1,47	1/1	Affitto
31	7	1122		Uliveto	2	183	0,85	0,52	1/1	Affitto
32	7	1123		Uliveto	2	455	2,11	1,29	1/1	Affitto
33	7	1124		Uliveto	2	164	0,76	0,47	1/1	Affitto
34	7	1125		Uliveto vigneto	2	424	2,30	1,97	1/1	Affitto
35	7	1126		Uliveto vigneto	2	1.060	5,75	4,93	1/1	Affitto
36	7	1127		Uliveto vigneto	2	425	2,30	1,98	1/1	Affitto
37	7	1128		Uliveto vigneto	2	1.058	5,74	4,92	1/1	Affitto
38	7	1133		Uliveto vigneto	2	455	2,47	2,11	1/1	Affitto
39	7	1134		Uliveto vigneto	2	1.028	5,57	4,78	1/1	Affitto
40	7	1145		Uliveto	2	592	2,75	1,68	1/1	Affitto
41	7	1146		Uliveto	2	5.566	25,87	15,81	1/1	Affitto
42	7	1149		Uliveto	2	315	1,46	0,89	1/1	Affitto
43	7	1150		Uliveto	2	1.255	5,83	3,56	1/1	Affitto
44	7	1151		Uliveto vigneto	2	833	4,52	3,87	1/1	Affitto
45	7	1152		Uliveto vigneto	2	2.205	11,96	10,25	1/1	Affitto
46	7	1153		Uliveto vigneto	2	410	2,22	1,91	1/1	Affitto

47	7	1154		Uliveto vigneto	2	1.073	5,82	4,99	1/1	
48	7	1155		Uliveto	2	1.041	4,84	2,96	1/1	
49	7	1156		Uliveto	2	1.639	7,62	4,66	1/1	
50	7	1157		Uliveto	2	1.117	5,19	3,17	1/1	
51	7	1158		Uliveto	2	1.662	7,73	4,72	1/1	



Figura 35 Stralcio planimetria catastale: individuazione delle aree oggetto di stima



Figura 36 Stralcio planimetria catastale: individuazione aree esproprio ANAS (in rosso) e aree di proprietà della società ***** (in giallo)

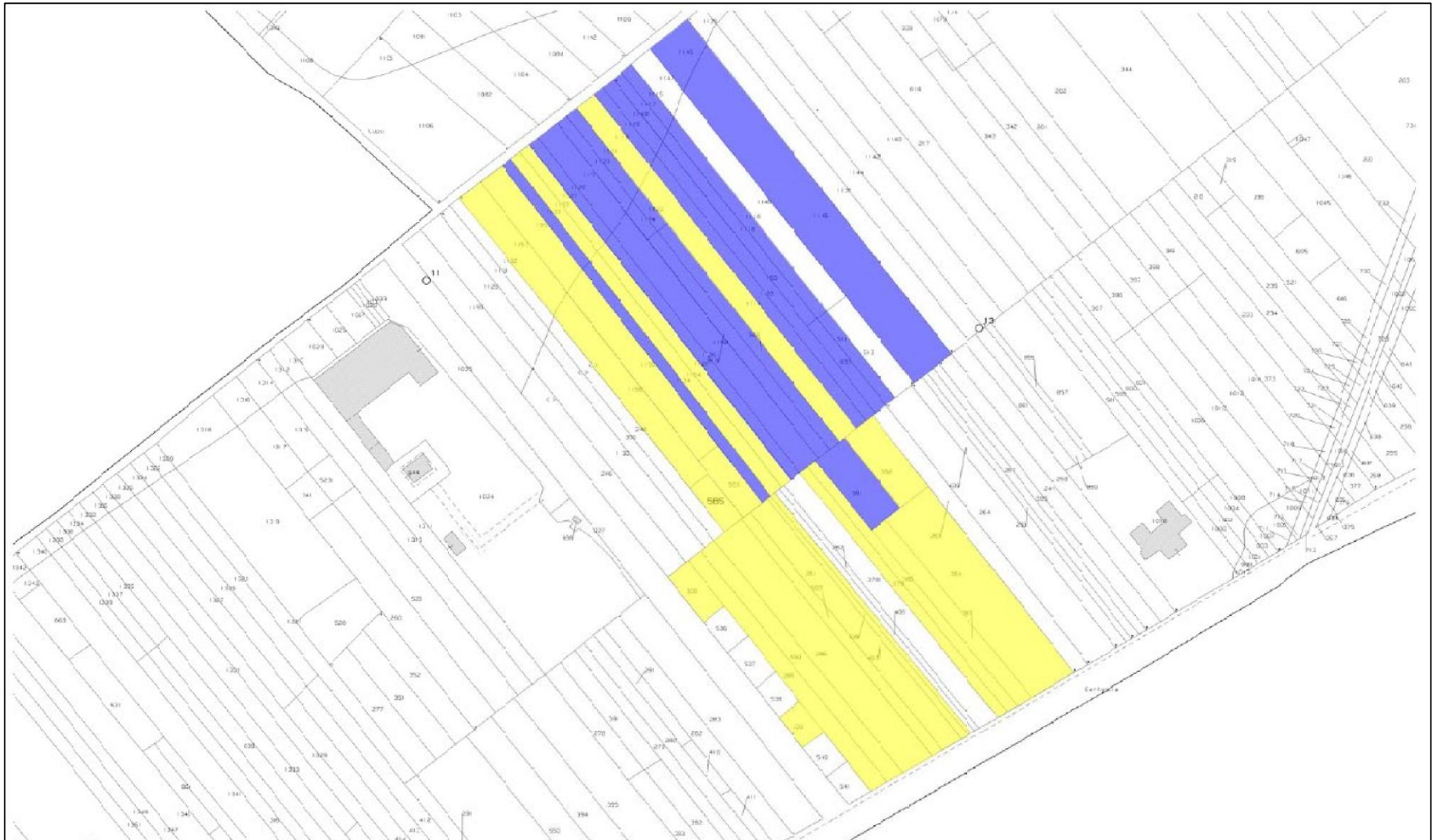


Figura 37 Stralcio planimetria catastale: individuazione aree inserite nel contratto di affitto (in blu) e aree di proprietà della società ***** (in giallo)

L'area oggetto di stima, come evidenziato dalla documentazione fotografica riportata nel seguito, è attualmente incolta e presenta una superficie molto disomogenea con profonde depressioni.



Figura 38 Area oggetto di stima



Figura 39 Area oggetto di stima



Figura 40 Area oggetto di stima



Figura 41 Area oggetto di stima

2.3.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Ferdinando di Puglia è dotato del PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28/05/2018.

Il PUG in conformità ai disposti della L.R. Puglia 20/2001 e del DRAG ed in adeguamento al PPTR, è articolato in “previsioni strutturali” (PUG/S) e “previsioni programmatiche” (PUG/P).

La parete strutturale persegue gli obiettivi della salvaguardia e delle invarianti strutturali del territorio, indica le grandi scelte di assetto a medio e lungo periodo costruite a partire dai contesti territoriali individuati, detta indirizzi e direttive per le previsioni programmatiche e per la pianificazione attuativa.

La parte programmatica contiene gli obiettivi specifici e a disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse, individua gli interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili nel brevemedio periodo, in relazione ad attori e risorse disponibili e/o mobilitabili, da raccordarsi con la programmazione finanziaria comunale e in particolare con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

L’art. 18/S delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definisce il sistema dei contesti territoriali definiti negli elaborati del PUG. Tali contesti sono intesi quali parti del territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico – culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. I contesti territoriali sono articolati in “contesti urbani” e “contesti rurali”, ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione degli indirizzi e delle direttive del PPTR, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

L'art. 19/S definisce i contesti rurali come le parti del territorio prevalentemente non "urbanizzate", caratterizzate da differenti rapporti tra le componenti agricole/produuttive, ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed insediative. Il PUG/ parte strutturale definisce il perimetro e individua specifiche azioni di uso, tutela, recupero e valorizzazione finalizzate ad assicurare la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio.

Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile ed in ragione dei diversi ruoli oggi assegnati al territorio rurale, legati non solo alla produzione agricola e zootecnica ma anche all'assolvimento di funzioni ambientali e alla produzione di paesaggi, le azioni di trasformazione fisica dei contesti rurali dovranno essere orientati:

- alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, promuovendo il sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative e lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale; preservando i suoli di elevato pregio attuale e potenziale ai fini della produzione agricola, per caratteristiche fisiche o infrastrutturali, consentendo il loro consumo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- alla valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli insediamenti, anche attraverso il rafforzamento del ruolo di presidio ambientale delle aziende, prestando particolare attenzione alle zone di maggior pregio ambientale e a più basso livello di produttività;
- alla promozione della permanenza delle attività agricole e mantenimento di una comunità rurale vitale, specie nelle aree marginali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- al mantenimento e sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
- alla promozione del recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo a quello di valore storico/architettonico/ambientale, e limitazione della nuova edificazione a esigenze degli imprenditori agricoli strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva.

L'area in oggetto è tipizzata come CR.FA (ZTO E)- Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare di cui all'art. 24/S delle NTA.

In questi contesti, il PUG/Strutturale mira all'incentivazione dell'attività agricola esistente, anche nelle forme part-time o di autoconsumo, in connessione con gli obiettivi di recupero e il mantenimento degli assetti agrari, delle sistemazioni agrarie e del quadro ambientale e paesaggistico d'insieme.

È consentita la valorizzazione delle funzioni "di servizio" ambientale e paesaggistico delle attività agricole, anche per il miglioramento della qualità ambientale, degli assetti degli ecosistemi.

Nei CR.FA sono insediabili attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, frantoi), sia di tipo zootecnico, con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione.

Tali insediamenti sono, comunque, subordinati al preventivo parere della Asl competente ed alla predisposizione di impianti di trattamento per gli scarichi aeriformi, liquidi e solidi (in conformità anche con i contenuti delle leggi di settore); per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti/vasche di stabulazione/ allevamento.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti secondo i seguenti parametri⁵:

- $S_m = 10.000$ mq (che è la superficie massima utilizzabile per l'applicazione dell' I_f);
- $I_f = 0,08$ mc/mq di cui 0,03 per la residenza;

- $H = 5,5$ ml per la residenza; $8,0$ ml per la produzione (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);
- $Q = 5\%$ inclusi i volumi esistenti, comprensivo di tettoie, volumi tecnici ed accessori e quant'altro presente e regolarmente realizzato o sanato nell'area di intervento alla data di presentazione del PdC;
- D_f – Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 ml:
 - con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 - all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- $D_c \geq 10$ ml;
- $D_{st} \geq 12$ ml;
- $SUS = 6$ mq ogni 80 mc di edificazione; (possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia).

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie inferiori a mq 10.000 è permesso, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (S_u) nella misura massima del 20% di quella preesistente.

È consentita l'installazione di serre, secondo le prescrizioni e con l'osservanza dei limiti imposti dall'art. 5 della l.r. 19/11.9.1986 e da quanto stabilito dal Consiglio Comunale con D.C.C. n.20 del 30.04.2013.

È ammesso (al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità che si assume essere quello dell'area su cui si edifica), l'accorpamento delle aree di terreni confinanti e non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché, ricadenti nel territorio comunale. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento va posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi il vincolo di inedificabilità, previa procedura definita dalla l.r. 9/30.03.2009.

⁵ Secondo le definizioni di cui all'art. 11/S delle NTA del PUG:

S_m = Superficie minima di intervento. Superficie fondiaria minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto oppure la superficie territoriale minima richiesta per ogni strumento urbanistico di esecuzione.

S_c = Superficie coperta. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a $1,50$ m.

I_{ff} = Indice di fabbricabilità fondiaria. Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

H = Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Q = Rapporto massimo di copertura.

D_f = Distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

D_c = Distanze relative alle distanze legali tra proprietà così come stabilite dal Codice Civile.

D_{st} = Distanze relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio così come stabilite dal Codice della Strada. SUS = Superficie per opere di urbanizzazioni secondarie. Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie come definite dalla normativa vigente.

Qualora direttiva di tutela, tutti gli interventi consentiti devono essere subordinati al rispetto ed alla ricostruzione dei corridoi ecologici; pertanto vanno perseguite opportune misure di mitigazione vegetazionale per le volumetrie esistenti e di progetti.

Il progetto deve prevedere le opere necessarie a ristabilire tutte le precedenti connessioni ecologiche e/o a crearne di nuove, le opere di ripiantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni.

Con la procedura del PUE di iniziativa pubblica o privata, sono insediabili attività relative allo stazionamento, agli interventi manutentivi, ed alla logistica, dei mezzi meccanici utilizzati nelle attività agricole (lavorazioni, produzione e trasporto) da operatori agricoli residenti ed operanti nel territorio comunale, nel numero massimo di tre nuovi insediamenti, con i seguenti parametri:

- $S_m = 20.000$ mq;
- $S_p = 70\%$ della S_m ;
- $S_c = 40\%$ della S_m può essere coperta e chiusa con utilizzazione di manufatti smontabili, con altezza non superiore a 4,00 m;

Sono vietate le impermeabilizzazioni comunque realizzate e sono consentite pavimentazioni in terre battute o massicciate o comunque materiali permeabili all'acqua e/o drenanti per il transito carrabile o il deposito mezzi. Minimo il 20% della S_m deve essere lasciata a terreno agricolo.

Dette attività sono insediabili, lungo le direttrici principali di accesso al centro urbano, con innesti diretti dalla viabilità principale esistente (sempre che i relativi innesti assicurino il rispetto del Codice della Strada).

In particolare le presenti aree rurali sono interessate da invarianti ISG.CA – Invariante strutturale dell'assetto idrogeologico: corso d'acqua (art. 6 e 10 NTA del PAI dell'Autorità di Bacino). L'attuazione è sottoposta alla procedura di cui all'art. 26.1 delle NTA.

Secondo quanto previsto dall'art. 26.1/S delle NTA del PUG, i contesti urbani con trasformabilità condizionata sono individuati dalla tavola 4.5. del PUG e sono interessati dalla presenza di invarianti strutturali dell'assetto idrologico e geomorfologico.

La possibilità di attuazione delle previsioni urbanistiche in questi contesti è condizionata alla procedura di modifica e aggiornamento delle perimetrazioni del PAI, approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia, ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI e dell'art. 12 punto c, comma 3 della L.R. Puglia 20/2001, e conseguente variazione delle previsioni programmatiche con apposita deliberazione motivata del Consiglio Comunale, non soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

L'art. 6 delle NTA del PAI - Alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali prevede quanto di seguito riportato:

1. Al fine della salvaguardia dei corsi d'acqua, della limitazione del rischio idraulico e per consentire il libero deflusso delle acque, il PAI individua il reticolo idrografico in tutto il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia, nonché l'insieme degli alvei fluviali in modellamento attivo e le aree golenali, ove vige il divieto assoluto di edificabilità.
2. Nelle aree di cui al comma 1 è consentita la realizzazione di opere di regimazione idraulica.
3. In tali aree può essere consentito lo svolgimento di attività che non comportino alterazioni morfologiche o funzionali ed un apprezzabile pericolo per l'ambiente e le persone. All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito: a) l'impianto di colture agricole, ad esclusione del prato permanente; b) il taglio o la piantagione di alberi o cespugli se non autorizzati dall'autorità idraulica competente, ai sensi della Legge 112/1998 e s.m.i.; c) lo svolgimento delle attività di campeggio; d) il transito e la sosta di veicoli se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica

competente; e) lo svolgimento di operazioni di smaltimento e recupero di cui agli allegati b) e c) del D.Lgs. 22/97 nonché il deposito temporaneo di rifiuti di cui all'art.6, comma 1, lett. m) del medesimo D.Lgs. 22/97.

4. All'interno delle aree e nelle porzioni di terreno di cui al precedente comma 1, possono essere consentiti l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.
5. I manufatti e i fabbricati esistenti all'interno delle aree e nelle porzioni di terreno di cui al precedente comma 1, ad esclusione di quelli connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerare in condizioni di rischio idraulico molto elevato e pertanto le Regioni, le Province e i Comuni promuovono e/o adottano provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione.
6. Sui manufatti e fabbricati posti all'interno delle aree di cui al comma 1 sono consentiti soltanto: a) interventi di demolizione senza ricostruzione; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico; c) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio senza che essi diano origine ad aumento di superficie o volume
7. Per tutti gli interventi consentiti nelle aree di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai commi 2, 4 e 6.
8. Quando il reticolo idrografico e l'alveo in modellamento attivo e le aree golenali non sono arealmente individuate nella cartografia in allegato e le condizioni morfologiche non ne consentano la loro individuazione, le norme si applicano alla porzione di terreno a distanza planimetrica, sia in destra che in sinistra, dall'asse del corso d'acqua, non inferiore a 75 m.

Come evidenziato nelle planimetrie seguenti, l'area in oggetto è interessata da una fascia perimetrata dal vigente PAI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale come area ad alta pericolosità idraulica.

L'art. 7 delle NTA del PAI – Interventi consentiti nelle aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.) prevede quanto di seguito riportato:

1. Nelle aree ad alta probabilità di inondazione, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:
 - a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
 - b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
 - c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell’Autorità di Bacino;
 - e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
 - f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell’art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;
 - g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
 - h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
 - i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata.
2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l’AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h) e i).



ISA.C, INVARIANTE STRUTTURALE: COLTURE STRUTTURANTI IL PAESAGGIO (ULIVETI)



ISG.AP, INVARIANTE STRUTTURALE: AREA AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA

Figura 42 Tav. d.1.2 del PUG – Previsioni strutturali (PUG/S) – Carta delle invarianti strutturali paesistico, ambientali



 ISG. AP, INVARIANTE STRUTTURALE: AREA AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA

Figura 43 Tav. d.4.5 del PUG – Previsioni strutturali (PUG/S) – Carta dei contesti urbani con trasformabilità condizionata



 **CR.FA**, Contesto Rurale a prevalente Funzione Agricola da tutelare e rafforzare

Figura 44 Tav. e.2 del PUG – Previsioni programmatiche (PUG/P) – Carta dei contesti urbani

2.3.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

In considerazione di quanto previsto dal vigente PUG, l'area in oggetto è da qualificarsi come terreno agricolo, ovvero un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'attività stessa, di tipo abitativo e non abitativo.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle attuali condizioni del suolo, della sua ubicazione, della giacitura, delle condizioni di accesso.

Sono stati inoltre valutati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate nonché da pubblicazioni specializzate.

Ai fini della determinazione del valore complessivo delle aree oggetto di stima, per le motivazioni espresse nel paragrafo 2.3.1., non sono state prese in considerazione le aree oggetto di esproprio da parte della società ANAS s.p.a ed occupate della S.S. 16 e dall'area di svincolo tra la stessa strada e la SP 64 aventi superficie complessiva pari a 7.956,00 mq.

La superficie complessiva delle restanti particelle oggetto di stima è pari a 45.343,00 mq.

La suddetta superficie è superiore alla superficie minima di intervento prevista dalle NTA del PUG che consente interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti.

In funzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto (vedi paragrafo 2.3.2) nonché della superficie massima utilizzabile per l'applicazione dello stesso indice di fabbricabilità, sull'intera area è possibile sviluppare 800 mc di costruzione dei quali 300 per la residenza.

La superficie oggetto di copertura non può essere superiore a 2.177 mq.

L'effettiva utilizzabilità del sito è però fortemente inficiata dai fattori di seguito elencati:

- Superficie dell'area di intervento caratterizzata da notevoli differenze di quota
- Presenza di un'area ad alta pericolosità idraulica
- Necessità di garantire le distanze minime dalle strade presenti lungo il perimetro dell'area
- Presenza di soluzioni di continuità nelle aree di proprietà della società *****come evidenziato dagli stralci catastali riportati al paragrafo 2.3.1.

Il valore attribuibile a terreni analoghi a quello in oggetto è pari a 30.000 €/ha.

In considerazione delle limitazioni all'utilizzo su richiamate, a parere dello scrivente il valore deve essere ridotto di una percentuale pari al 20% e pertanto diviene pari a 24.000 €/ha.

In considerazione della superficie complessiva pari a 45.343,00 mq, il valore attribuito è pari ad **€ 108.823,00**.

2.4 COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA – FOGLIO 8 – P.LLA 529

Il presente paragrafo è relativo all'immobile sito nell'agro di San Ferdinando di Puglia (BAT) e catastalmente individuato al foglio 8, p.lla 529.

2.4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'agro del Comune di San Ferdinando di Puglia, nella prima periferia con accesso dal via Sandro Pertini.

L'area è pianeggiante ed ha forma regolare rettangolare con superficie complessiva pari a 979 mq.

In adiacenza all'area in oggetto vi sono aree totalmente urbanizzate con costruzioni plurifamiliari a 2/3 piani fuori terra e numerosi negozi di vicinato.

Nel seguito si riportano i principali dati catastali dell'immobile:

N°	Dati identificativi			Dati classamento					Prop.
	Fg.	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Sup. (mq)	Reddito domin. (euro)	Reddito agrario (euro)	
1	8	529		Semin Arbor	2	979	3,79	2,53	1/1

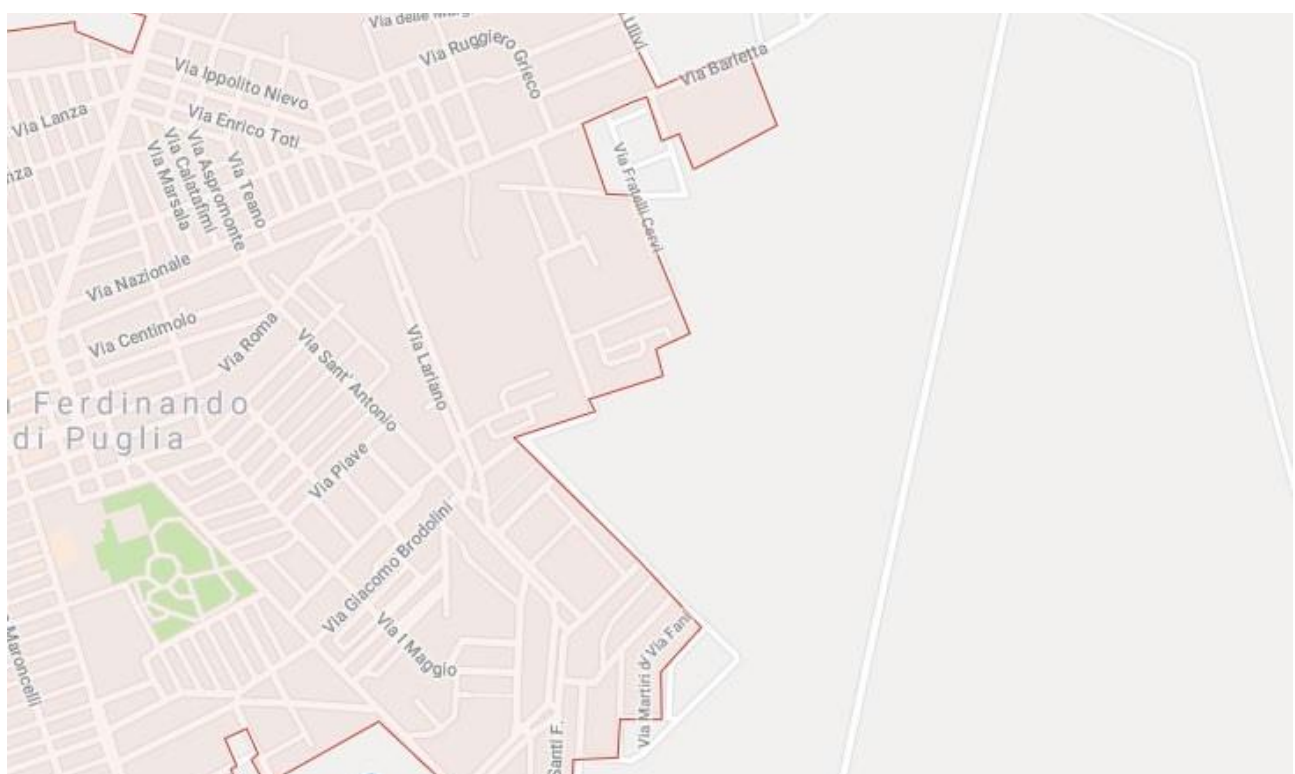


Figura 45 Area immobile



Figura 46 Immagine aerea

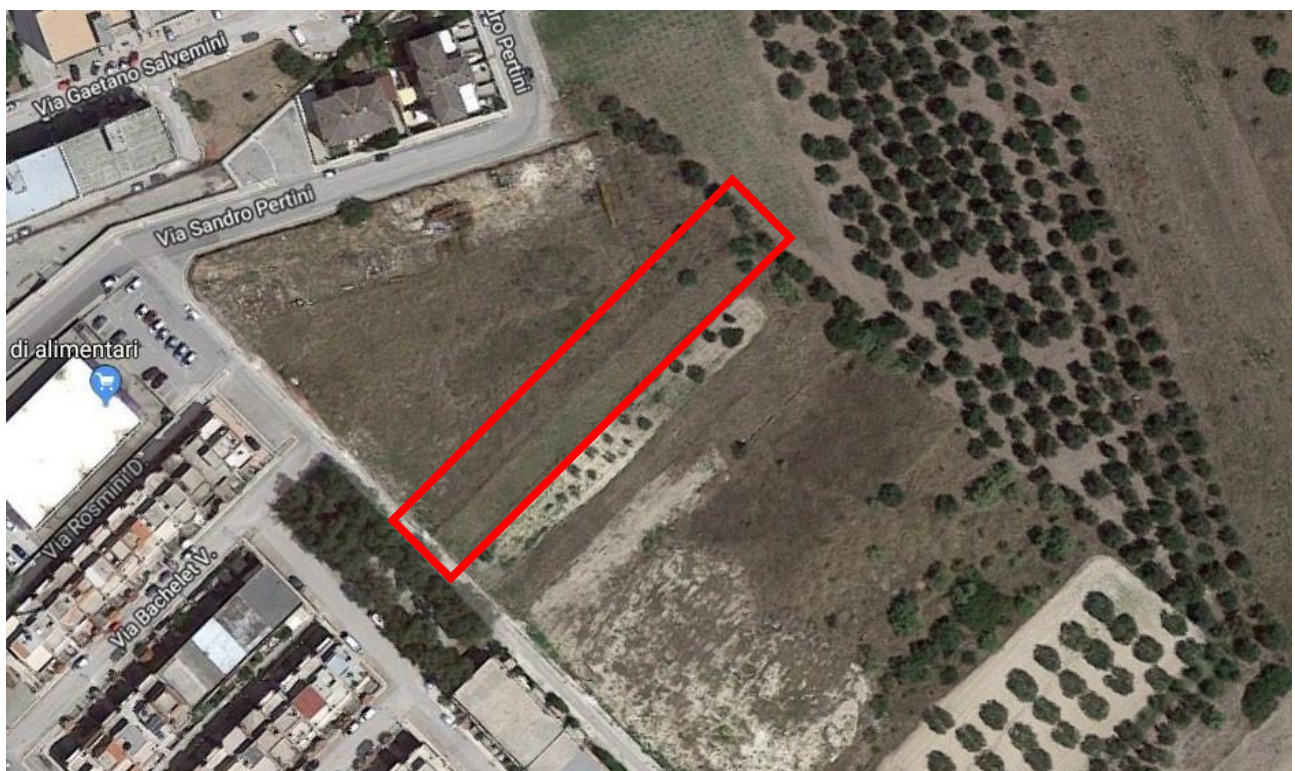


Figura 47 Particolare immagine area

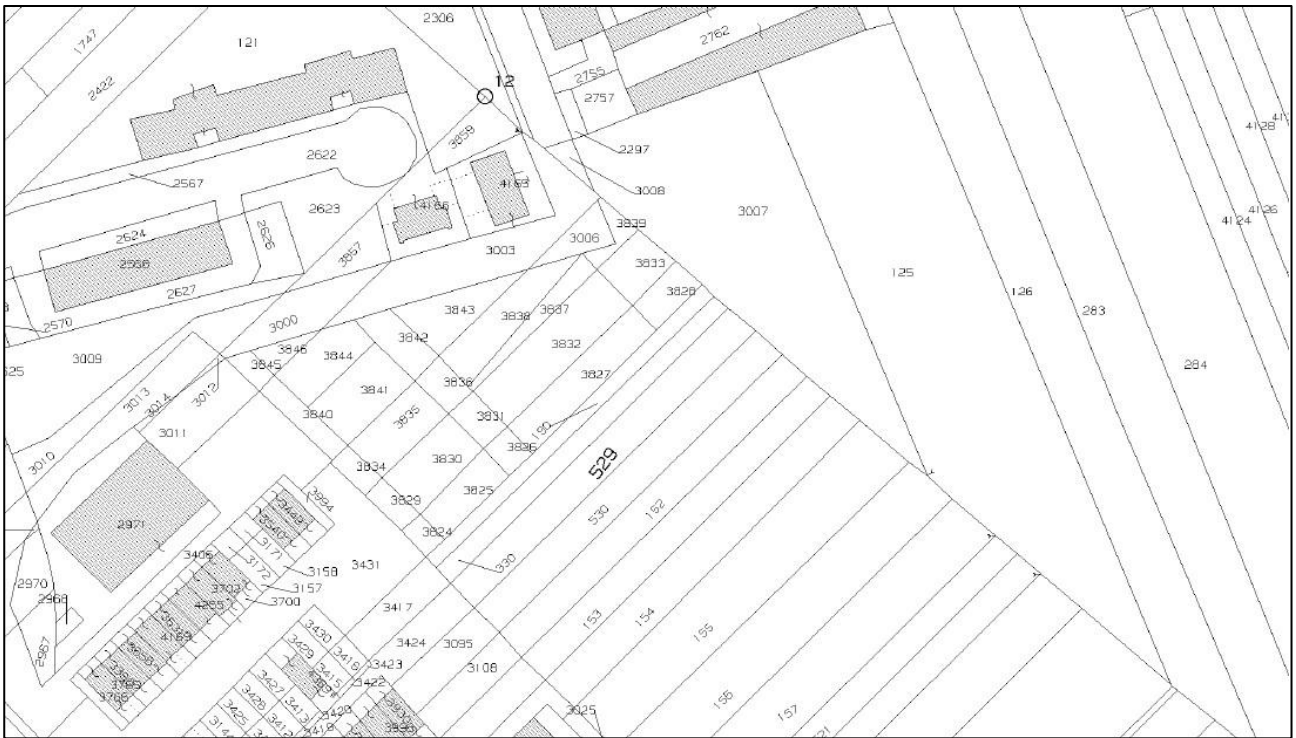


Figura 48 Stralcio planimetria catastale



Figura 49 Aree urbanizzate adiacenti



Figura 50 Area oggetto di stima

2.4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Ferdinando di Puglia è dotato del PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28/05/2018.

Il PUG in conformità ai disposti della L.R. Puglia 20/2001 e del DRAG ed in adeguamento al PPTR, è articolato in “previsioni strutturali” (PUG/S) e “previsioni programmatiche” (PUG/P).

La parete strutturale persegue gli obiettivi della salvaguardia e delle invarianti strutturali del territorio, indica le grandi scelte di assetto a medio e lungo periodo costruite a partire dai contesti territoriali individuati, detta indirizzi e direttive per le previsioni programmatiche e per la pianificazione attuativa.

La parte programmatica contiene gli obiettivi specifici e a disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse, individua gli interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili nel brevemedio periodo, in relazione ad attori e risorse disponibili e/o mobilitabili, da raccordarsi con la programmazione finanziaria comunale e in particolare con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

L’art. 18/S delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definisce il sistema dei contesti territoriali definiti negli elaborati del PUG. Tali contesti sono intesi quali parti del territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico – culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. I contesti territoriali sono articolati in “contesti urbani” e “contesti rurali”, ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione degli indirizzi e delle direttive del PPTR, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

L’art.26/S definisce i contesti urbani; per ciascuno dei contesti urbani, caratterizzati da differenti condizioni di assetto fisico, insediativo e funzionale e da diverse tendenze di trasformazione edilizia e condizione socioeconomica, le previsioni strutturali del PUG indicano il perimetro e stabiliscono indirizzi e direttive strutturali, volti a definire specifiche politiche

urbanistiche, ovvero gli obiettivi di tutela, uso e valorizzazione delle risorse, e le caratteristiche prestazionali sotto il profilo ambientale, morfologico, funzionale e procedurale, delle trasformazioni compatibili con detti obiettivi.

Come direttive generali, le trasformazioni ammissibili nei contesti territoriali, sono comunque finalizzate:

- al contenimento del consumo di suolo;
- alla riduzione dei costi insediativi;
- al risparmio energetico e all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili;
- alla riduzione dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento luminoso;
- all'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani;
- all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- allo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile;
- alla rigenerazione dei tessuti esistenti mediante azioni integrate di riqualificazione fisica e inclusione sociale.

L'area in oggetto è tipizzata come CPR.R - Contesto periurbano marginale da rifunzionalizzare - residenza di cui agli artt. 32.1/S e 50.1/P delle NTA.

Il CPR.R comprende le parti del territorio comunale già destinate dal piano previgente ai nuovi insediamenti residenziali e agli altri usi previsti in ampliamento dell'attuale perimetro urbano, che il Pug conferma.

Nel CPR.R il PUG si attua mediante PUE di iniziativa pubblica o privata o mista.

Nei PUE devono riservarsi almeno mq 18 per abitanti, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Sono usi previsti o consentiti nel CPR.R: abitazioni, residenze collettive, scuole dell'obbligo, scuole superiori, verde attrezzato, verde pubblico, attrezzature collettive in genere, attrezzature religiose, attrezzature sanitarie, parcheggi, attrezzature tecnologiche non inquinanti, attrezzature per la mobilità, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, attrezzature istituzionali e amministrative, centri commerciali e direzionali, pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio non inquinante; attività complementari all'agricoltura non inquinanti, attrezzature per soggiorno temporaneo, attrezzature di servizio al turismo.

I modi di edificazione e urbanizzazione previsti dai piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata o mista e dagli interventi conseguenti o diretti di trasformazione del territorio devono risultare coerenti per forme di impianto urbanistico, assetto edilizio per qualità delle parti strutturali e di finitura, al tradizionale paesaggio insediativo locale.

Il PUE esteso all'intero comparto individuato dal PUG, rispetta i seguenti parametri⁶:

- $S_m = S_t$;
- $I_{fc} = 2,00 \text{ mc/mq}$;

⁶ Secondo le definizioni di cui all'art. 11/S delle NTA del PUG:

S_m = Superficie minima di intervento. Superficie fondiaria minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto oppure la superficie territoriale minima richiesta per ogni strumento urbanistico di esecuzione.

S_t = Superficie territoriale. Superficie reale (non catastale) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Q = Rapporto massimo di copertura.

- $Q = 66\%$;
- L_f = lunghezza degli edifici massima non superiore a 60 mt;

L'art. 49.3/P per il contesto urbano periferico e marginale da riqualificare – produttivo di recupero prevede quanto di seguito riportato.

La nuova edificazione rispetta i seguenti parametri⁷:

- H = quattro livelli fuori terra;
- $D_f \leq$ pari almeno a 1,5 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 ml ove non prevalga l'interesse alla conservazione di allineamenti preesistenti;
- D_s = secondo il DIM 1444/1968 fatti salvi gli allineamenti preesistenti; • D_c = minima pari a metà dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo di 5 mt;
- $S_p \geq 20\% S_m$.

E' consigliato che i parcheggi privati al servizio delle residenze siano realizzati in autorimesse interrato. Nelle parti di contesto eventualmente contigue o in diretto rapporto visuale i CUT, le altezze massime dei nuovi edifici dovrebbero avere altezze compatibili con quelle degli edifici esistenti del CUT.

I modi di edificazione e urbanizzazione previsti dai piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata o mista e dagli interventi conseguenti o diretti di trasformazione del territorio (pur senza doversi necessariamente conformare alle prescrizioni progettuali indicate dalle presenti NTA per i CUT e CUM) devono risultare coerenti per forme di impianto urbanistico, assetto edilizio per qualità delle parti strutturali e di finitura, al tradizionale paesaggio insediativo locale.

Le recinzioni devono essere di tipo unificato per dimensioni, forme, materiali, colori, e conformarsi a quanto indicato dal Comune con apposito provvedimento. In assenza di tale provvedimento le recinzioni sono possibili solo del tipo a cancellata in ferro a barre piene di sezione tonda, diritte, di altezza unificata di metri 2 ancorata in basamento di muratura piena di altezza unificata di metri 1,00.

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso:

- le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;
- le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;

⁷ Secondo le definizioni di cui all'art. 11/S delle NTA del PUG:

H = Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

D_f = Distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

D_c = Distanze relative alle distanze legali tra proprietà così come stabilite dal Codice Civile.

Dst = Distanze relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio così come stabilite dal Codice della Strada. Sp = superficie permeabile. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

- la permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- indicazione della densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;
- indicazioni progettuali e tipologiche che:
 - tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio;
 - usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima in esterno;
 - considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione;
 - privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.

Al fine di perseguire omogeneità con il contesto urbano, nella Relazione del PUE, per tutti i comparti, è descritto ed analizzato l'impatto della edificazione/infrastrutturazione prevista con riferimento a:

- disposizione planivolumetrica degli edifici;
- composizione delle architetture sugli spazi pubblici o collettivi;
- formazione o salvaguardia di scorci panoramici;
- funzionalità e spazialità dei luoghi di uso pubblico o collettivo.

La eventuale presenza nei comparti di strade di proprietà pubblica, riconfermate in sede di PUE, non determina suscettività edificatorie per le relative superfici. Gli standard e le aree di cessione, anche fra comparti diversi, devono essere prioritariamente accorpati e localizzati lungo le strade pubbliche, così come indicato negli elaborati grafici relativi al PUG/P.

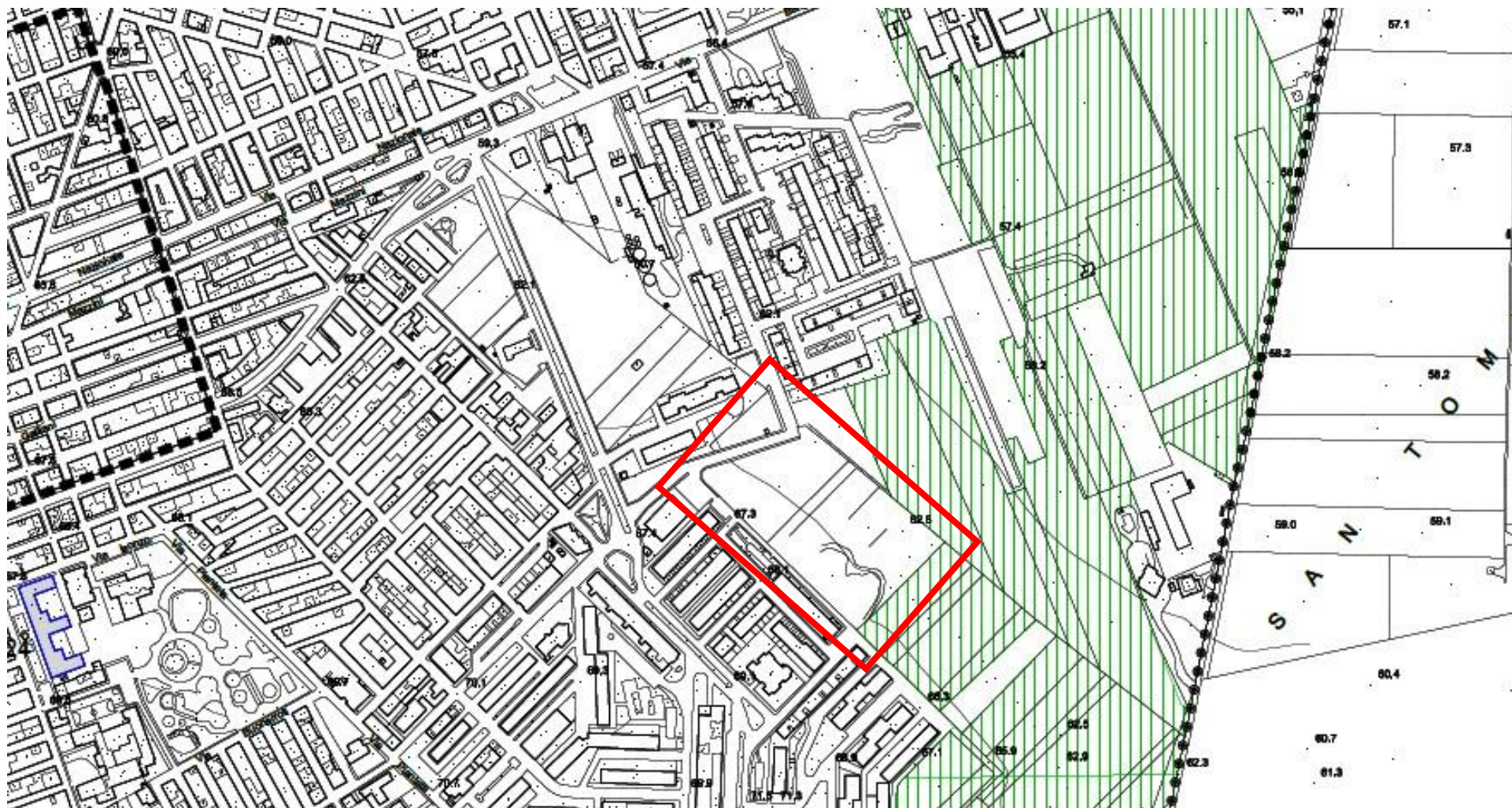


Figura 51 Tav. d.1.2 del PUG – Previsioni strutturali (PUG/S) – Carta delle invarianti strutturali paesistico, ambientali

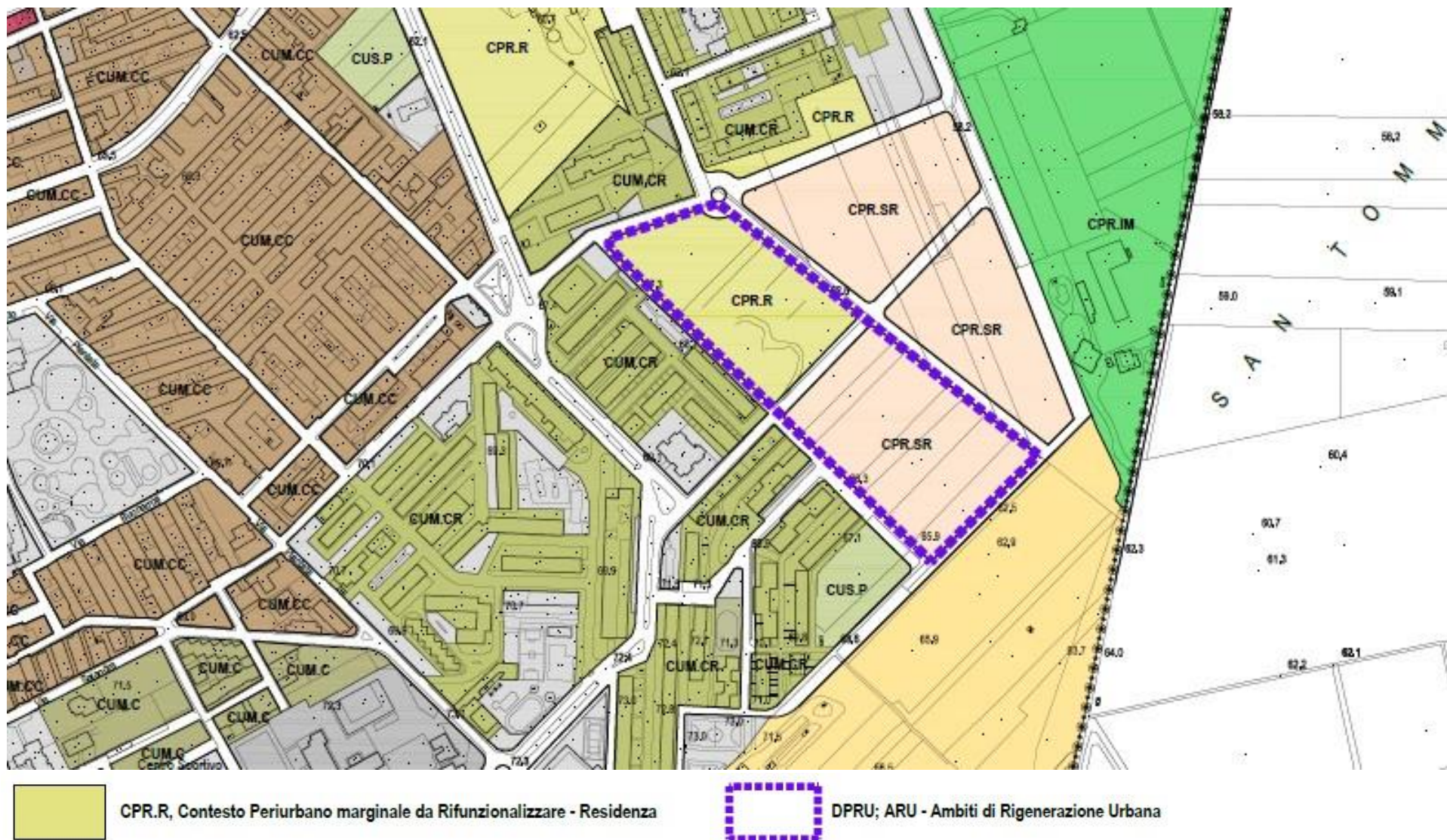


Figura 52 Tav. d.4.2 del PUG – Previsioni strutturali (PUG/S) – Carta dei contesti urbani

2.4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Come ampiamente illustrato nel paragrafo precedente, l'area oggetto di stima è tipizzata come CPR.R – Contesto periurbano da rifunzionalizzare – residenza. Il CPR.R comprende le parti del territorio comunale già destinate dal piano previgente ai nuovi insediamenti residenziali e agli altri usi previsti in ampliamento dell'attuale perimetro urbano, che il PUG conferma.

Nel CPR.R il PUG si attua mediante PUE (Piano urbanistico esecutivo) di iniziativa pubblica o privata o mista esteso all'intero comparto.

L'art. 51.2/P delle NTA del PUG prevede che ove non diversamente esplicitato, ogni maglia sottoposta a PUE individuata nelle tavole del PUG costituisce comparto minimo di intervento.

Le procedure di formazione ed attuazione del PUE seguono l'iter previsto dalla normativa in materia ed in particolare dalla L.R. Puglia n. 20/2001 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 16 della succitata legge regionale i PUE possono essere proposti:

- dal Comune;
- dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;
- dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente.

L'immobile oggetto di stima è parte del comparto individuato dal PUG nell'elaborato e.2 – Previsioni programmatiche (PUG/P) – Carta dei contesti urbani.

Il comparto ha forma trapezoidale con superficie in pianta di circa 19.000,00 mq; l'area oggetto di stima avente una superficie di 979 mq, pari a circa il 5,2% della superficie complessiva e quindi ampiamente inferiore al limite del 51% che consente la proposizione del PUE.

L'elaborato grafico individua in particolare le aree di concentrazione volumetrica, gli spazi ed aree pubblici e/o di interesse pubblico, gli elementi della viabilità di progetto.

Tra le finalità del PUG vigente vi è la operatività del principio della perequazione. Per il contesto urbano gli insediamenti vanno attuati nel rispetto del principio della perequazione con la procedura del comparto.

La perequazione urbanistica è intesa quale principio applicato nella pianificazione per conseguire due risultati: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari di suoli interessati da trasformazioni insediative e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

Dal punto di vista metodologico la perequazione urbanistica comporta essenzialmente le seguenti attività:

- classificazione delle aree suscettibili di trasformazione urbanistica in categorie caratterizzate da simili condizioni di fatto e di diritto;
- attribuzione di diritti edificatori di pari entità (plafond perequativo) a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico;
- definizione di diritti edificatori unitari che siano fissati in misura tale da concentrare le trasformazioni private su una parte limitata delle superfici del comparto e prevedere la cessione al Comune delle aree residue, in

eccedenza rispetto alla cessione delle dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ai fini dell'utilizzazione delle stesse sia per recuperare deficit di aree per servizi collettivi sia per realizzare edilizia sociale, prevedendo comunque, anche per quest'ultima, le dotazioni minime di standard per la residenza.

Quindi, i tre passaggi fondamentali del meccanismo applicativo sono riassumibili in:

- attribuzione di diritti edificatori ai suoli oggetto di trasformazione;
- utilizzazione di tali diritti concentrati sulla superficie fondiaria;
- cessione al Comune dei suoli eccedenti la superficie fondiaria e degli standard urbanistici.

Il meccanismo applicativo comporta il trasferimento di diritti edificatori:

- tra suoli compresi all'interno di un unico comparto urbanistico (origine e destinazione predeterminate, con conseguente indifferenza rispetto alla localizzazione del diritto edificatorio);
- tra suoli appartenenti a progetti urbanistici concepiti in modo collegato (origine e destinazione predeterminate);
- tra suoli soggetti a trasformazione originariamente non collegati (diritti edificatori senza vincolo di destinazione).

La corretta valutazione del valore di un'area edificabile, come è quella in oggetto, deve tenere conto di molteplici fattori quali il fattore territoriale dipendente dall'ubicazione dell'area, il fattore urbanistico con particolare riferimento alla maturazione urbanistica ovvero all'esistenza o meno di un permesso di costruire, al fattore temporale che stima il tempo entro il quale l'intervento edilizio può trovare effettiva attuazione.

Per quanto detto nei paragrafi precedenti, l'effettiva realizzabilità degli interventi edilizi consentiti dal vigente PUG, è subordinata alla predisposizione ed all'approvazione di un PUE esteso all'intero comparto. Ciò implica la necessità che vi sia la formazione di un consorzio costituito dai proprietari di almeno il 51% delle aree del comparto. Attualmente non è stato presentato alcun PUE per il comparto in oggetto e pertanto ciò determina una notevole incertezza sull'effettiva realizzabilità di un intervento edilizio.

Da una ricerca effettuata presso operatori del settore nel comune di San Ferdinando di Puglia, il valore dei terreni edificabili nelle aree periurbane varia tra 40 e 60 €/mc.

Il valore medio è quindi pari a 50 €/mc.

In considerazione della mancata presenza del permesso di costruire e della necessità di approvare un PUE, il valore deve essere ridotto a giudizio dello scrivente di una percentuale pari al 30% e può essere pertanto fissato in € 35/mc. Per il principio di perequazione urbanistica su descritto e dei parametri urbanistici di cui al paragrafo 2.4.2, l'area oggetto di stima è caratterizzata da una capacità edificatoria massima pari a $979,00 \text{ mq} \times 2 \text{ mc/mq} = 1.958 \text{ mc}$.

In considerazione del valore su riportato, il valore attribuito all'area è pari $1.958,00 \text{ mc} \times 35,00 \text{ €/mc} = \mathbf{€ 68.530,00}$

2.5 COMUNE DI TRINITAPOLI – FOGLIO 86 – P.LLA 199 SUB 1

Il presente paragrafo è relativo all'immobile sito nell'agro di Trinitapoli (BAT) e catastalmente individuato al foglio 86, p.la 199 sub 1.

2.5.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'agro del Comune di Trinitapoli (BAT) a circa 2,1 km dall'ingresso del comune lungo la S.S. n° 554.

L'accesso avviene dalla S.S. n.554 attraverso una strada vicinale avente larghezza di circa 4,00 m parzialmente asfaltata che non consente un agevole raggiungimento dell'area.

La superficie complessiva dell'area è pari a 9.973,00 mq sulla quale insisteva un impianto di betonaggio di proprietà della società *****

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sull'area insiste esclusivamente un capannone in mediocri condizioni di conservazione che sarà meglio descritto nel seguito.

Tutte le esistenti attrezzature e macchinari costituenti l'impianto di betonaggio, come dichiarato dai rappresentanti della società ***** sono stati oggetto di vandalizzazioni e furti.

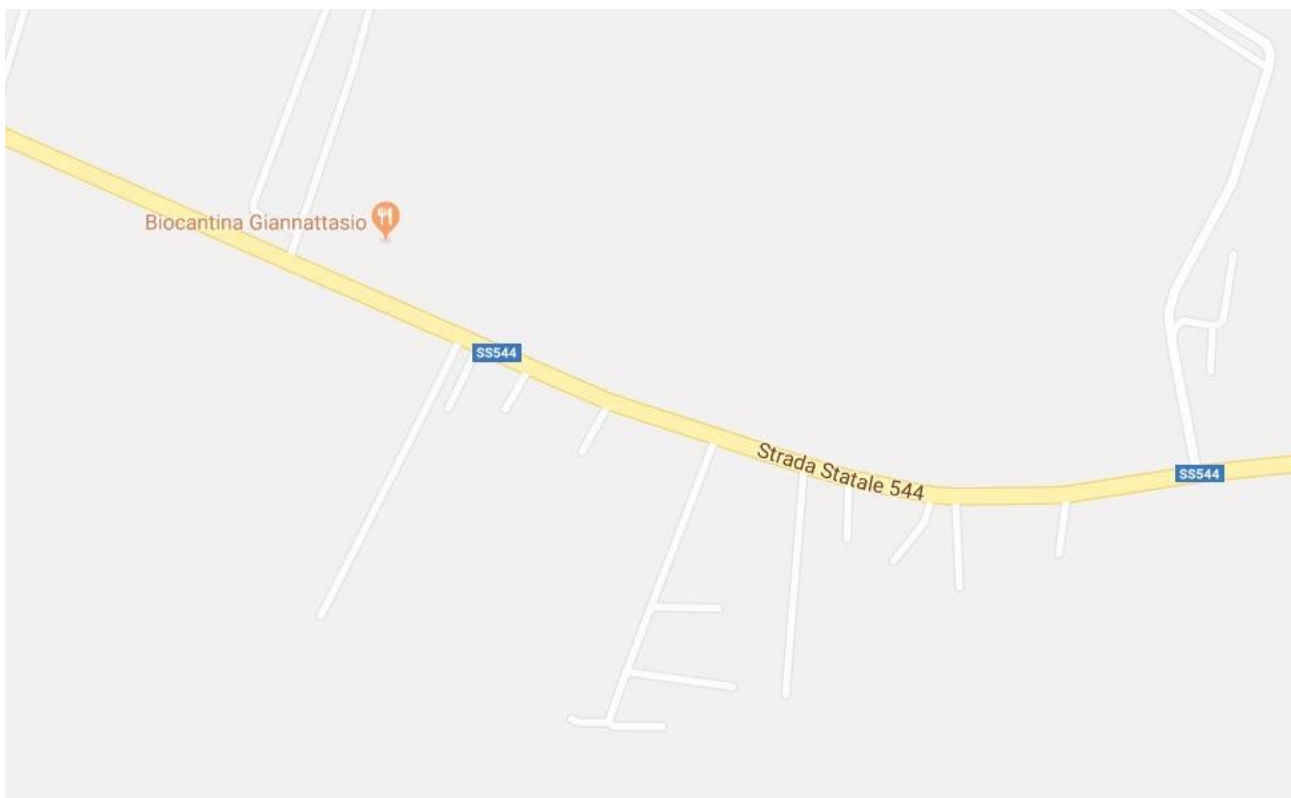


Figura 54 Area immobile



Figura 55 Immagine aerea



Figura 56 Particolare immagine area



Figura 57 Particolare strada vicinale (area di incrocio con S.S. 544)



Figura 58 Particolare ingresso (Settembre 2012)



Figura 59 Stralcio planimetria catastale

Nel seguito si riportano i principali dati catastali dell'immobile:

N°	Dati identificativi			Dati classamento					Prop.
	Fg.	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Sup. (mq)	Rendita (euro)	Agricolo (euro)	
1	86	199	1	D/7			5.998,00		1/1

L'area si presenta in pessimo stato di conservazione come illustrato nella documentazione fotografica seguente e non è più presente alcuna attrezzatura/macchinario relativa all'impianto di betonaggio che invece sono visibili nella figura 58.

L'intera area è recintata con muratura in tufo.



Figura 60 Area oggetto di stima



Figura 61 Area oggetto di stima



Figura 62 Area oggetto di stima



Figura 63 Area oggetto di stima

L'immobile è pervenuto alla società *****giusto atto di compravendita del 15/01/1999, registrato in Trani in data 03/02/1999 al n. 312.

Originariamente, nell'area oggetto di stima erano presenti i seguenti elementi:

- A. Capannone deposito betoniere: mq 375
- B. Tettoia: mq 38
- C. Rampa di carico inerti: mq 818
- D. Silos
- E. Cabina comandi impianto: mq 15
- F. Tramoggia e coclea
- G. Base cemento per serbatoi: mq 47 H. Recinzione in tufo: mq 419 I. Deposito inerti: mq 35
- L. Manutenzione betoniere: mq 35
- M. Vasca raccolta acque: mq 102
- N. Piazzale brecciato: mq 7.595
- O. Ufficio – spogliatoio – wc: mq 37

Gli immobili sono stati realizzati in forza della concessione edilizia n. 118/86 rilasciata dal Comune di Trinitapoli in data 06/11/1986.

Attualmente sull'area in oggetto è presente esclusivamente il capannone deposito betoniere che si descrive nel seguito.

2.5.1.1 CAPANNONE INDUSTRIALE

Sull'area oggetto di intervento è presente un capannone industriale avente forma trapezoidale con altezza utile pari a 4,00 m e superficie in pianta pari a 375 mq.

Nella parte posteriore del capannone è presente una piccola area originariamente adibita a servizi igienici e spogliatoi.

Nella parte anteriore è invece presenta un vano originariamente adibito ad ufficio e una tettoia.

La struttura del capannone è in cls con murature di tamponamento in tufo.

La copertura è realizzata con capriate in ferro e copertura in lamiera.

Come chiaramente illustrato dalla documentazione fotografica seguente l'immobile è in pessimo stato di conservazione e con probabili problemi di staticità.

Non sono presenti impianti funzionanti.

Attualmente la struttura è da considerarsi non agibile e necessità di un importante intervento di ristrutturazione che a parere dello scrivente è da considerarsi assolutamente antieconomico rispetto ad un eventuale intervento di demolizione e ricostruzione.



Figura 64 Capannone industriale



Figura 65 Capannone industriale



Figura 66 Capannone industriale



Figura 67 Capannone industriale



Figura 68 Capannone industriale

Ing. Claudio Laricchia

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Foggia

Dichiarazione protocollo n.
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinitapoli
 Strada Statale 544

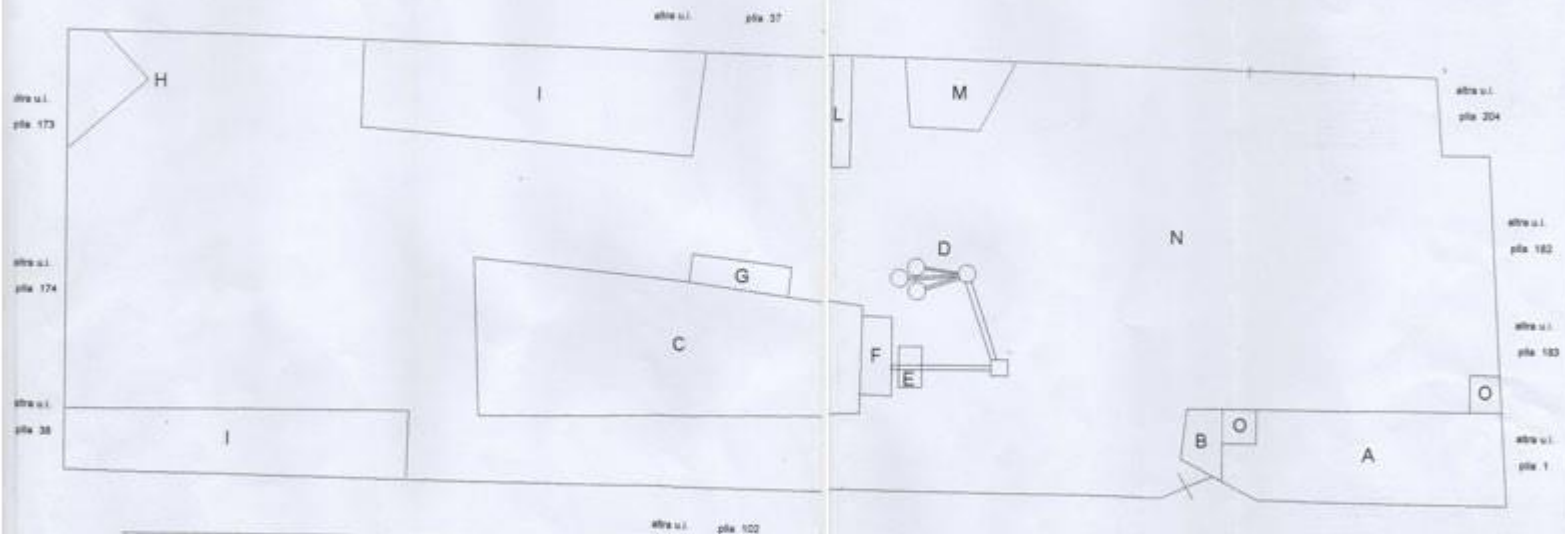
del
 n. 28

Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Foglio: 88
 Particella: 199
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Caputo Salvatore
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Foggia N. 203

scheda n. 1 Scala 1:500

PLANIMETRIA GENERALE



LEGENDA:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| A - capannone deposito betoniere | H - recinzione in tufo |
| B - tettoia | I - deposito sabbione e breccia |
| C - rampe di carico inerti | L - manutenzione betoniere |
| D - silos | M - vasca raccolta acque |
| E - cabina comandi impianto | N - piazzale brecciato |
| F - tramoggia e coclea | O - ufficio - spogliatoio e wc |
| G - base cemento per serbatoi | |



Figura 69 Planimetria catastale area impianto di betonaggio

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinitapoli	
Strada Statale 544	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Caputo Salvatore
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 86	Prov. Foggia
Particella: 199	N. 203
Subalterno: 1	

Carta n. 2 Scala 1:200

referimento planimetria generale lettera "A-B-O"

PIANTA PIANO TERRA

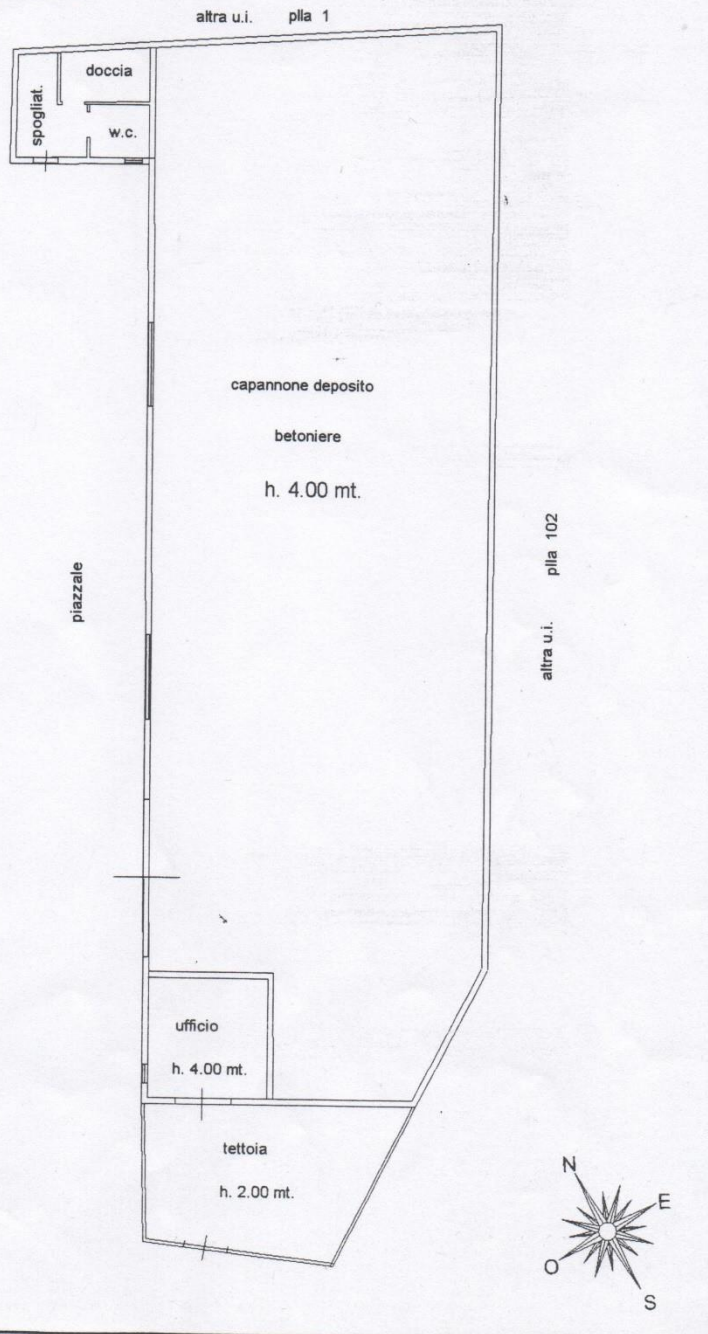


Figura 70 Planimetria catastale capannone

2.5.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Trinitapoli è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale).

Come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 4), l'area oggetto di stima è tipizzata come zona D4 – Zone per attività produttive esistenti.

Le modalità di intervento sono definite dall'art. 53 delle NTA del PRG.

Esse sono costituite da aree impegnate da impianti produttivi esistenti, in taluni casi, da aree intercluse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- impianti produttivi
- magazzini e depositi
- costruzioni per la guardiania.

Gli interventi consentiti sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con ricostruzione
- nuova costruzione
- attrezzatura del territorio.

Per quanto attiene le attività esistenti, è ammessa la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione, e la nuova costruzione con incremento del 20% della volumetria esistente.

Nelle aree libere intercluse tra lotti edificati, la nuova costruzione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi⁸:

- rapporto di copertura: RC = 0.40
- parcheggi: P = 15% di Af
- verde privato: Vp = 15% di Af
- altezza massima: Hmax = 7.50
- altezza massima recinzioni: Hr = mt. 0,60 in muratura a partire dalla quota del marciapiede + mt. 1,50 in metallo del tipo trasparente.

Nelle aree a verde privato, dovrà procedersi a progettazione accurata del verde con la creazione di manti erbosi, siepi ed alberi di medio ed alto fusto, indicandone le essenze.

⁸ Secondo le definizioni di cui all'art. 6 delle NTA del PUG:

Af = Area o superficie fondiaria. È l'area o superficie di un lotto al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

RC = Rapporto di copertura. È dato dalla percentuale di superficie coperta (SC) rispetto alla superficie fondiaria. P

= Area destinata ai parcheggi

Vp = Area da destinare a verde privato

Hmax = Altezza massima del fabbricato

Le aree su cui insistono interventi produttivi, in qualunque posizione essi trovino nell'agro comunale, che non sono riportati nelle planimetrie di piano, ma sono rivenienti da concessioni edilizie in deroga o da concessioni in sanatoria, sono da considerarsi a tutti gli effetti zone D4. Per esse valgono le norme del presente articolo.

La norma sopra riportata si applica anche agli interventi non ancora iniziati, purchè muniti di regolare permesso di costruire rilasciata prima dell'adozione del P.R.G. o sui quali, entro la data suddetta si sia favorevolmente espresso per la concessione della deroga e/o della variante il Consiglio Comunale.

L'area non è interessata da previsioni del PPTR della Regione Puglia né da perimetrazioni del Piano di Assetto Idrogeologico del bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale – Sede Puglia.

Come evidenziato nella figura seguente, l'area oggetto di stima non è rientra nei limiti del centro urbano e pertanto non è tipizzata negli elaborati grafici 10a e 10b del PRG.

Essendo però presente un insediamento produttivo, come previsto dall'art. 53 delle NTA su riportato, si applicano le norme valide per le zone D4.

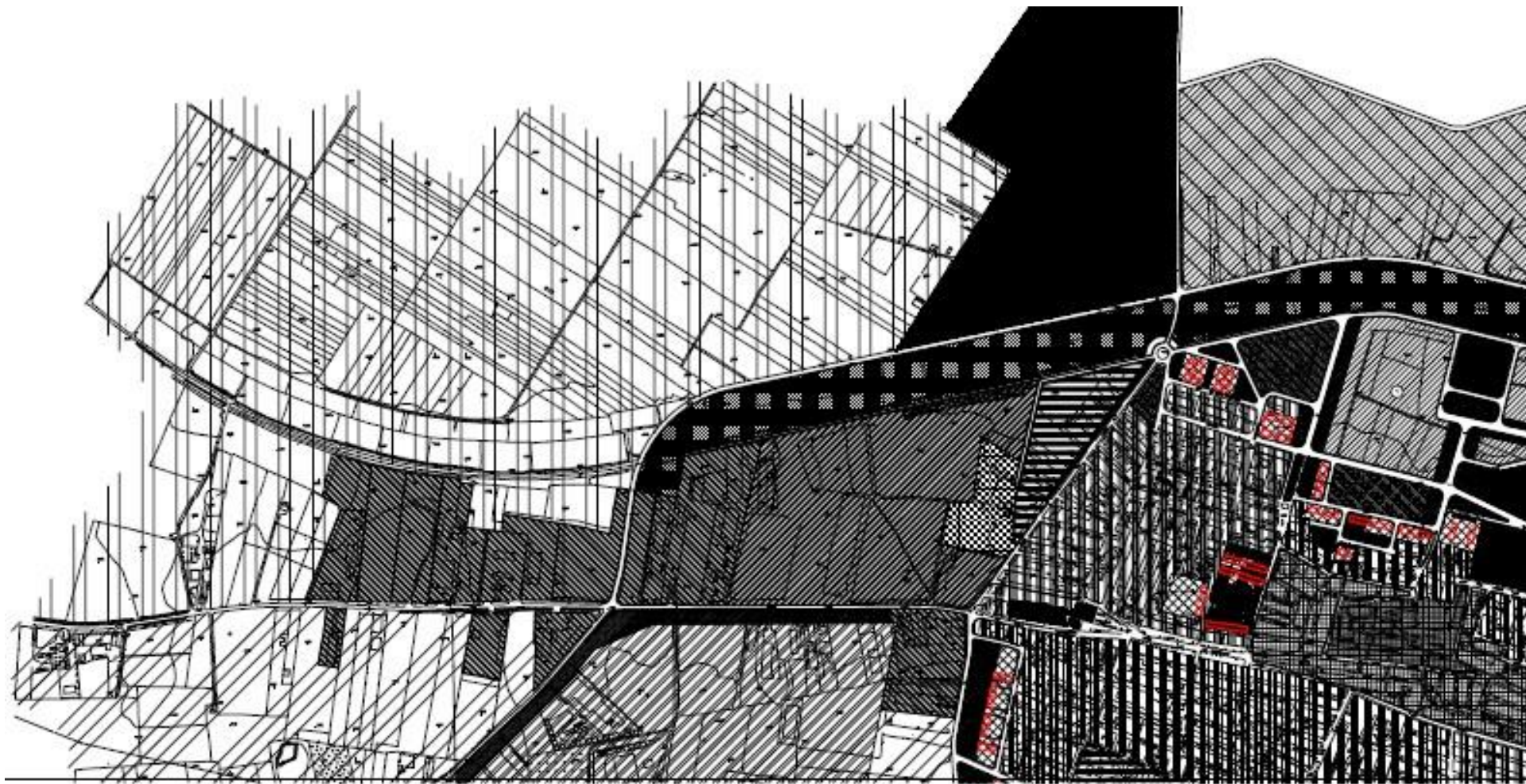


Figura 71 Tav. 10a del PRG – Centro urbano: previsioni di piano e prescrizioni di dettaglio

2.5.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Nel paragrafo precedente sono stati messi in evidenza i possibili utilizzi dell'area oggetto di stima in considerazione di quanto previsto dal vigente PRG.

In analogia a quanto già visto nel paragrafo relativo alla valutazione dell'area sulla quale sorge l'impianto di betonaggio nel Comune di San Ferdinando di Puglia non è stato possibile reperire atti di acquisto di immobili paragonabili a quello in oggetto, anche in considerazione delle condizioni d'uso nel quale lo stesso versa.

Come già evidenziato infatti attualmente l'immobile non è utilizzabile a meno di non eseguire importanti interventi di manutenzione edilizia che non appaiono allo scrivente economicamente convenienti.

In considerazione di quanto previsto dalle NTA del PRG, l'unica soluzione percorribile potrebbe essere quella di prevedere la demolizione del manufatto e la nuova costruzione con incremento del 20% della volumetria esistente. Ciò chiaramente tenendo in debito conto i costi per la demolizione e per lo smaltimento dei materiali di risulta.

Per la determinazione del valore di stima si è deciso di fare riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Quotazioni OMI (cfr. www.agenziaentrate.gov.it).

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Gli immobili oggetto di stima ricadono in zona R1 – Extraurbana – Zona agricola, zona per la quale non sono disponibili quotazioni.

Per questo motivo si sono presi come riferimento i valori della zona immediatamente adiacente denominata D2 – Periferica – Zona di nuova espansione.

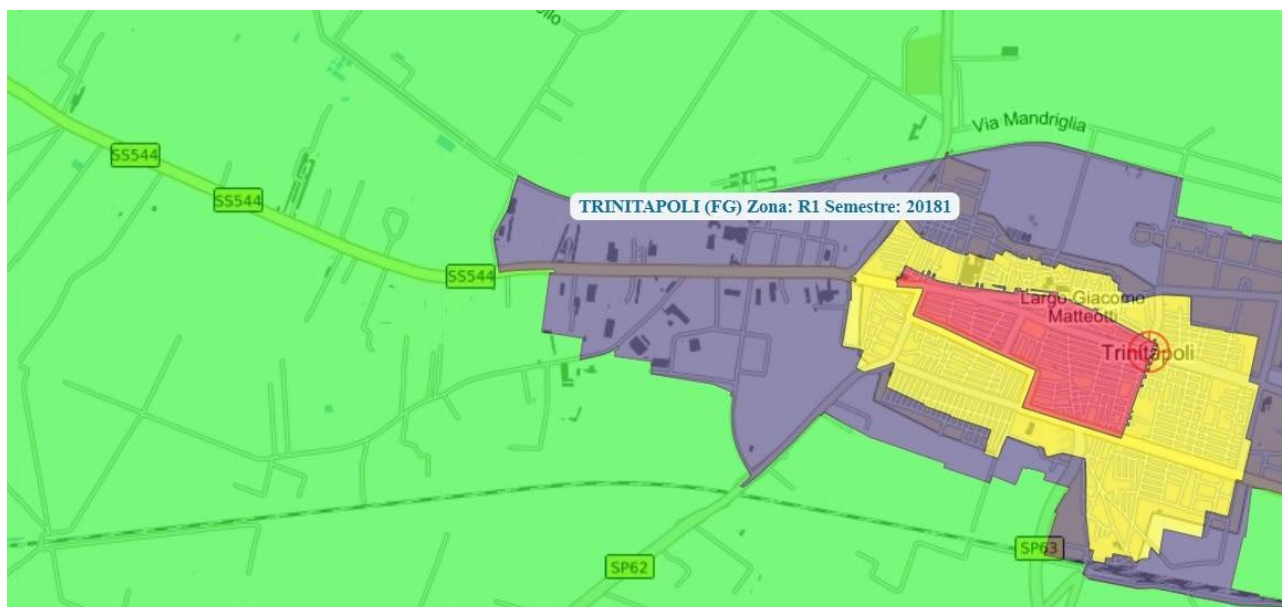


Figura 72 Zone OMI del Comune di Trinitapoli

11/11/2015

Geopoi

[Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: TRINITAPOLI

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI NUOVA ESPANSIONE

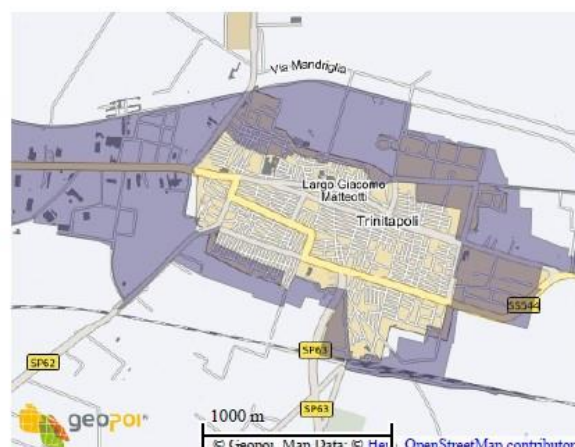
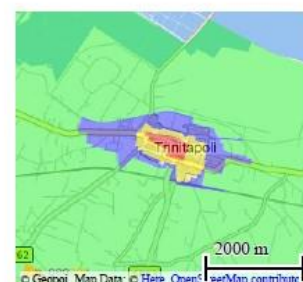
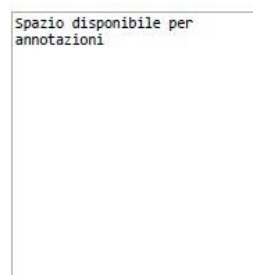
Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	300	400	L	1,2	1,8	N

[Stampa](#)[Legenda](#)Figura 73 Fonte www.agenziaentrate.gov.it

In considerazione delle condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile, si attribuisce un valore di € 120/mq.

La superficie del capannone è pari a 375 mq e pertanto il valore complessivo dell'immobile è pari ad **€ 45.000,00**.

Al valore così determinato è da aggiungere il valore del terreno su cui sorge il capannone che ha una superficie complessiva di 9.973 mq.

Per considerazione analoghe a quelle già svolte per la valutazione del capannone, appare difficoltoso un utilizzo dell'area differente da quello attuale.

I costi di demolizione e bonifica dell'esistente rendono infatti probabilmente più conveniente per un investitore individuare aree libere sulle quali è possibile la nuova edificazione con i limiti indicati nel paragrafo 2.5.3.

L'area oggetto di stima è inoltre ubicata ai limiti del Comune di Trinitapoli e come evidenziato nel paragrafo 2.5.1. è servita da una viabilità di dimensioni ridotte non idonea per attività produttive.

Per questo motivo il valore che si attribuisce al terreno è pari ad € 10,00 mq.

In considerazione della superficie complessiva pari a 9.973 mq, il valore attribuito è pari ad **€ 99.730,00**.

