

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

**TRIBUNALE DI BARI  
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 191/2024**

**GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO**

**LOTTO N.7  
VILLETTA A SCHIERA U.E. LOTTO "E" UNITA' "c"  
STRADA DI PIANO -PUTIGNANO-**

**C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO**



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED] in danno della [REDACTED]

**Giudice Delegato: dott. Antonio Ruffino**  
**Tribunale di Bari**

**Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore degli immobili:**

- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare in corso di costruzione sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *piano S1*, foglio 50 particella 2891 sub 14.
- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare in corso di costruzione sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *piano S1-T-1-2*, foglio 50 particella 2891 sub 5.

**per il procedimento esecutivo n. 191/2024R. Gen. Esecuzioni.**



## INDICE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.4
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI.....	PAG.9
CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	PAG.16
TITOLARITA'.....	PAG.17
PROVENIENZA DEI BENI.....	PAG.18
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG.19
STATO DI POSSESSO.....	PAG.20
SPESE DI GESTIONE.....	PAG.20
CERTIFICAZIONE APE.....	PAG.20
STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.20
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.25
ALLEGATI.....	PAG. 26



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLGLI IMMOBILI

---

### LOTTO N. 7

- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, garage in villetta a schiera in corso di costruzione, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *SI*, foglio 50 particella 2891 sub 14, confinante con spazio di manovra condominiale e stessa proprietà.
- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, villetta a schiera in corso di costruzione, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *SI-T-I-2*, foglio 50 particella 2891 sub 5, confinante con stessa strada di piano e stessa proprietà.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	50	2891	14	F/3		0 m <sup>2</sup>		
1/1	50	2891	5	F/3		0 m <sup>2</sup>		

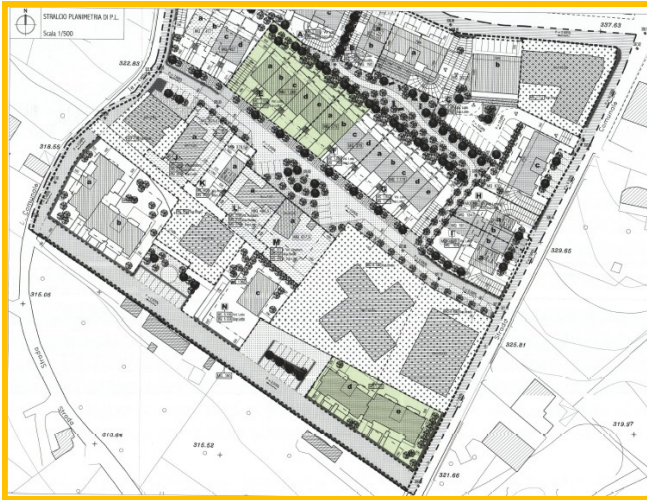
## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

---

L' immobile oggetto della presente relazione è una villetta a schiera in corso di costruzione, ricadente in un piano di lottizzazione di edilizia residenziale convenzionata, individuata nel P.R.G. del Comune di Putignano in zona C2 comparto PL/B.



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

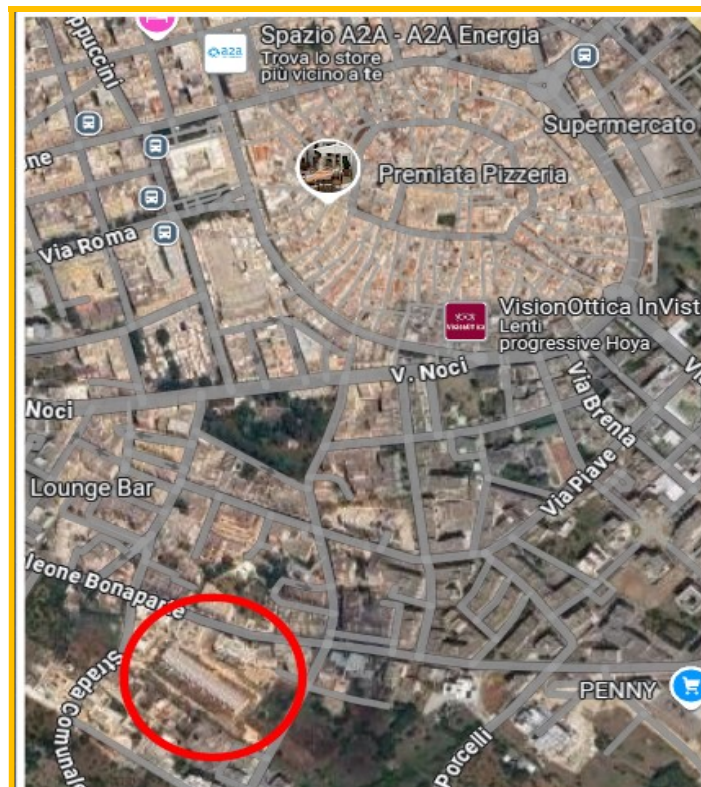


**Stralcio planimetria del piano di Lottizzazione**



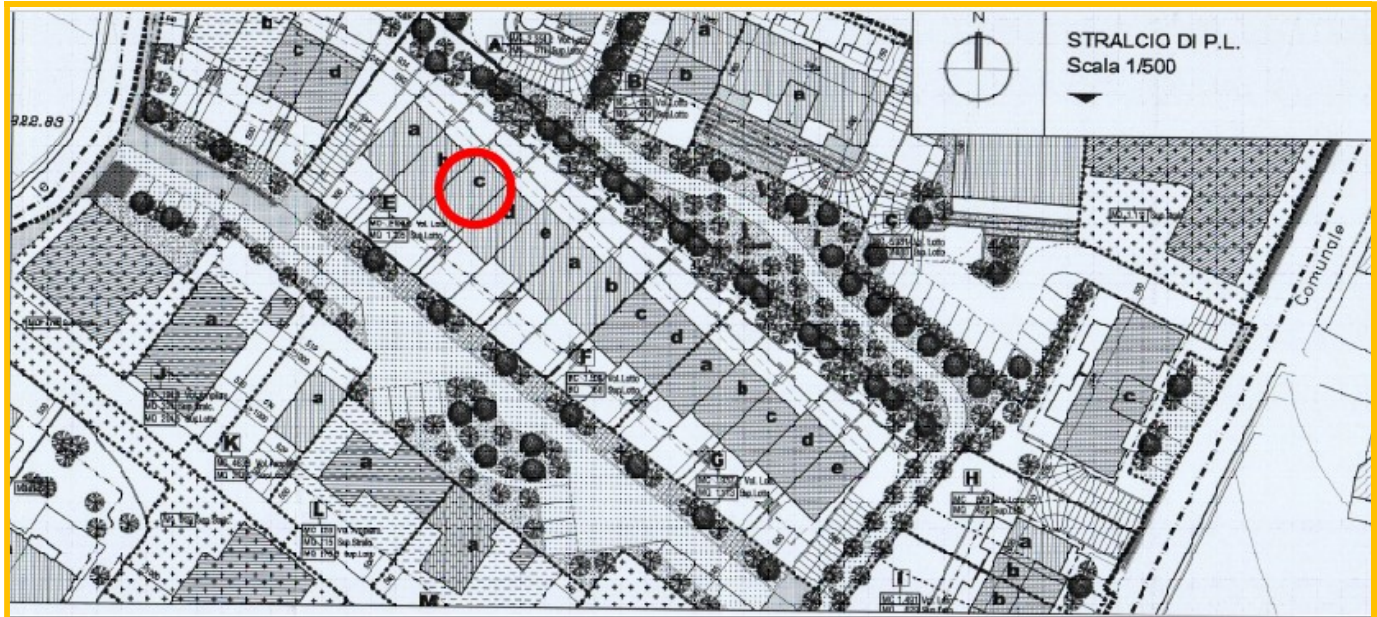
**Prospetto Lottizzazione**

L'intervento dista circa 600 mt dal centro storico della città e prevede la realizzazione di 14 unità abitative a schiera, individuate in progetto in tre lotti E, F e G.



**Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile.**

L'unità abitativa in oggetto è contraddistinta in progetto nel Lotto E come unità "c".

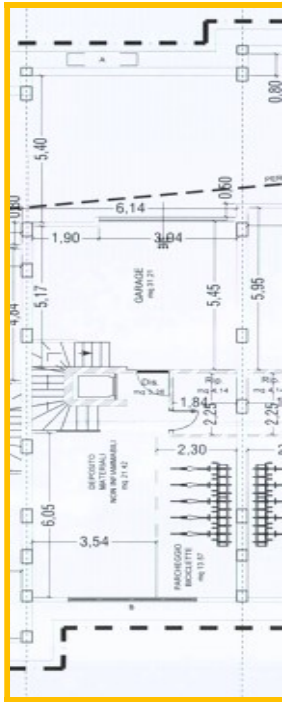


E' composta dal piano S1, che sarà adibito a locale deposito e garage, il piano terra a zona giorno, il piano primo a zona notte dal quale si accede, attraverso una botola, al piano secondo non calpestabile ma ispezionabile, con  $h = 1.05$  mt nella parte posteriore e  $0.50$  mt nella parte anteriore.

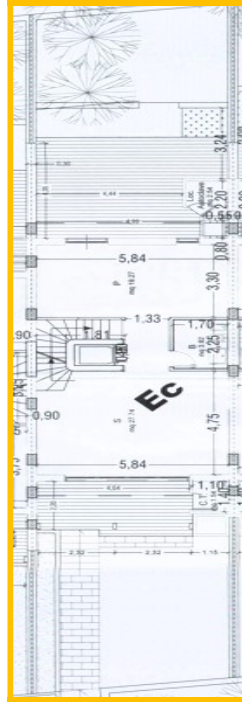
Le quote dei vari piani sono collegate da una scala interna, che si sviluppa intorno al vano ascensore. La villetta si completa con uno spazio esterno e un giardino sia nella parte anteriore che in quella posteriore.

L'accesso al piano S1, garage, è consentito da una rampa scoperta e da uno spazio di manovra coperto condominiale.

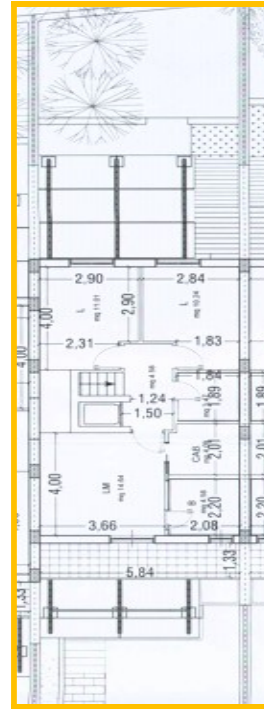
Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura



Pianta di progetto S1



Pianta di progetto P.T.

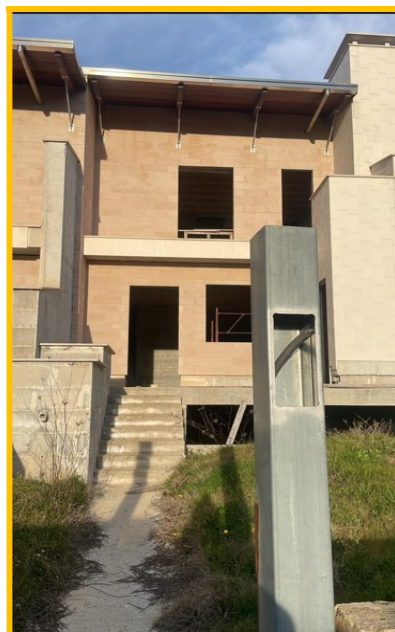


Pianta di progetto P.1°

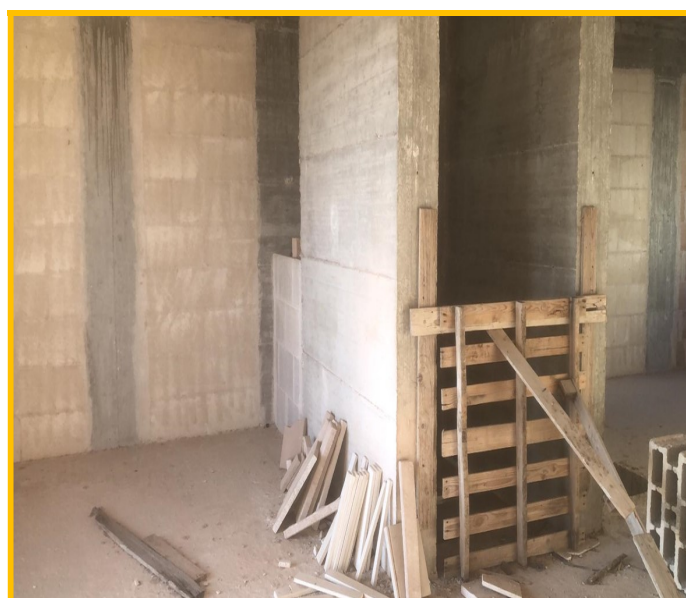
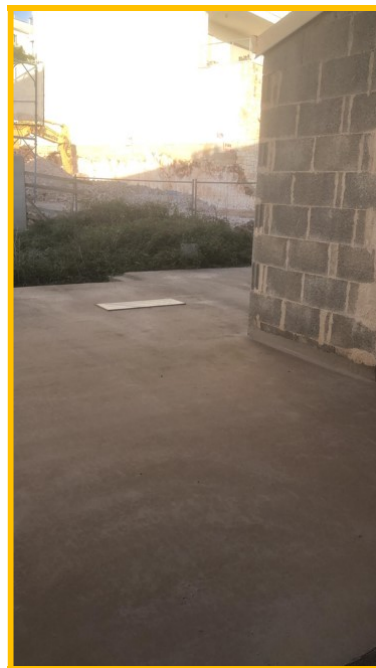
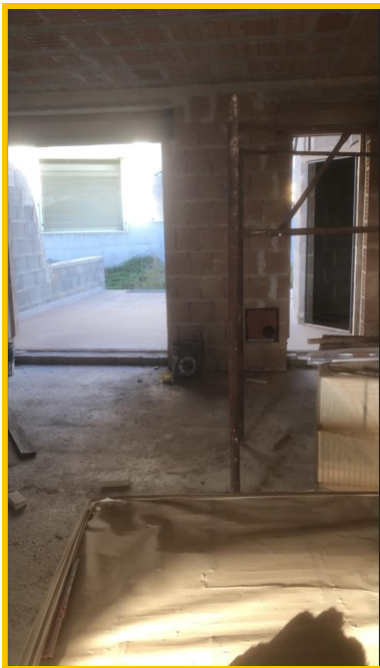


Pianta di progetto P. Copertura

Dal sopralluogo effettuato, si evince che l'unità abitativa è stata realizzata solo nelle strutture principali: pilastri, travi e solai in latero-cemento, murature di tamponamento, muratura vano ascensore e scala.



L'altezza interna è di circa mt 2,85 al piano terra e al piano primo, mentre l'altezza interna al piano interrato è di circa 3,00 mt a rustico.



Si precisa che l'impresa costruttrice risulta essere la [REDACTED] non proprietaria degli immobili, pertanto a parere del CTU secondo le disposizioni dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 non sussiste la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

## **TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA**

---

La villetta a schiera, oggetto della presente relazione, fa parte delle unità edilizie del Lotto E del Comparto PL/B in zona C2 di un piano di Lottizzazione di Edilizia Residenziale Convenzionata del Comune di Putignano, ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Putignano risulta che:

- In data 13/07/2005 con delibera del Consiglio Comunale n. 25, veniva adottato il *“Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del comparto PL/B della zona C2 di P.R.G.”*.
- In data 15/11/2005 con delibera del Consiglio Comunale n. 40 veniva approvato in via definitiva il *“Piano di Lottizzazione PL/B della zona C2 di P.R.G.”*.
- In data 08/03/2007 veniva rogato dal notaio dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] atto di *“Convenzione del Piano di Lottizzazione del comparto PL/B in zona omogenea C2 del Piano Regolatore Generale del Comune di Putignano”*.
- In data 21/06/2007 veniva rogato dal notaio dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] atto di *“Redistribuzione dei suoli ricadenti nel Piano di Lottizzazione in zona omogenea C2 comparto PL/B del Piano Regolatore Generale del Comune di Putignano”*.



- In data 15/04/2009 con delibera del Consiglio Comunale n.17, veniva approvata la richiesta presentata dalla [REDACTED]” in merito ad uno “scambio di equivalente cubatura da edilizia residenziale privata in edilizia residenziale pubblica. Accettazione della cessione gratuita dell’area” in favore del Comune di Putignano (Allegato n.1 a)).
- In data 15/04/2009 con delibera del Consiglio Comunale n.18, veniva riassegnata “in diritto di proprietà della [REDACTED] dell’area precedentemente accettata, ed approvazione del relativo schema dell’atto di riassegnazione e convenzione” (Allegato n.1 b)).
- In data 21/05/2009 veniva rogato dal notaio dott.ssa [REDACTED] atto di “Cessione a titolo gratuito”, in esecuzione della deliberazione Comunale n. 17 del 15/04/2009, con la quale la [REDACTED] cedeva al Comune di Putignano, che accettava, la superficie complessiva di mq 1.584, da destinare ad interventi di edilizia pubblica (convenzionata), identificate nel catasto Terreni al foglio di mappa 50 particelle 1876 di mq 388, 1878 di mq 1.063 e 1927 di mq 133. (Allegato n.1 c)).
- In data 21/05/2009 veniva rogato dal notaio dott.ssa [REDACTED] atto di “Riassegnazione e convenzione” (Allegato n.1 d)), nel quale la [REDACTED], proprietaria delle particelle catastali, riportate nel catasto terreni ai n.ri 1876, 1878 e 1927 foglio di mappa n. 50 per una superficie totale di mq 1584, ricadenti nel Lotto E identificate con unità edilizie “a-b-c-d-e” e Lotto F unità edilizie “a-b” per numero 7 alloggi e relative pertinenze, allo scopo di evitare le lungaggini espropriative ha ceduto



gratuitamente al Comune di Putignano la proprietà delle aree suindicate affinché il Comune medesimo provvedesse alla riassegnazione alla stessa Cooperativa dell'area per la realizzazione del proprio programma costruttivo di edilizia convenzionata di numero 7 alloggi con pertinenza, in modo tale che venissero perseguite le finalità di cui alla **Legge del 22/10/71 n. 865** e successive modifiche ed integrazioni.

La suddetta Convenzione, oltre la premessa (Art.1) su esposta, precisa i seguenti obblighi a carico del concessionario:

✓ Art. 3 - *“...Le parti precisano che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono già a carico della [REDACTED], così come convenuto nella citata convenzione del Piano di Attuazione del PL/B....”*

✓ Art. 6 - *“Gli alloggi saranno ceduti in proprietà esclusiva ai soci della [REDACTED] che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'acquisizione di alloggi economici e popolari”.*

■ Art. 7 - *“Gli alloggi verranno realizzati in conformità del progetto presentato ed approvato dagli organi competenti Comunali con caratteristiche tipologiche e costruttive”, elencate nel presente articolo. Inoltre, si precisa che **“l'intervento sarà finanziato esclusivamente con capitali privati, dei soci [REDACTED]***

✓ Art.8 - *“...I lavori di costruzione e delle relative opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate e completate entro il termine stabilito dal Permesso di Costruire. L'inosservanza di quanto disposto nella Convenzione, delle modalità costruttive e dei*



*termini di inizio ed ultimazione lavori fissati dal Permesso di Costruire comporta la risoluzione dell'atto di cessione.*

*La pronuncia di risoluzione del contratto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dell'inadempienza o della diffida ad adempiere ove ancora possibile, con contemporanea indicazione del termine entro il quale l'impresa inadempiente può presentare le proprie osservazioni ed eventualmente procedere all'adempimento”.*

✓ Art. 11 – “*...La concessionaria è tenuta al pagamento del contributo di cui all'art. 16 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi”.*

✓ Art. 12 – “*La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni 20 a decorrere dalla data di stipula del presente atto”.*

- In data 09/06/2009 veniva rilasciato dal Dirigente 3<sup>a</sup> Ripartizione Tecnica del Comune di Putignano Permesso di Costruire n. 61/2008 per “*la realizzazione di case a schiera di edilizia convenzionata, in Putignano zona C2- comp. PL/B -Lotto E unità edilizie a-b-c-d-e, lotto F unità edilizie a-b*” (Allegato n. 1 e)).
- In data 11/06/2013 veniva rilasciato dal Dirigente 3<sup>a</sup> Ripartizione Tecnica del Comune di Putignano Permesso di Costruire n. 19/2013 – Rinnovo del permesso a Costruire n. 61/2008 per “*la realizzazione di case a schiera di edilizia convenzionata, in Putignano zona C2- comp. PL/B -Lotto E unità edilizie a-b-c-d-e, lotto F unità edilizie a-b*” (Allegato n.1 f)).
- In data 03/05/2017 veniva presentata S.C.I.A. n. 51/2017 e successiva integrazione del



13/06/2017 – *“Variante al permesso a Costruire n. 19/2013 del 14/06/2013 realizzazione di Case a schiera di edilizia convenzionata in Putignano zona C2, comparto PL/B Lotto E: u.e. a,b,c,d, e Lotto F u.e. a,b”*, per le seguenti opere: *“sistemazione interna delle tramezzature...., sistemazione del vano deposito e parcheggio biciclette ai piani interrati, sistemazione esterne del terreno, delle fioriere di separazione tra villette”*. (Allegato n. 1 g))

- In data 25/10/2018 veniva presentata S.C.I.A. n. 157/2018 – *“Esecuzione dei lavori non ultimati con Permesso a Costruire n. 19/2013 del 14/06/2013 e successiva SCIA in variante: finiture interne, impianti termico, elettrico ed idrico-sanitario, la copertura del tetto in legno. Ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 15 c. 3. Case a schiera per civili abitazioni in Putignano zona C2/PLB Lotto E: u.e. a,b,c,d,”*.(Allegato n. 1 h))
- In data 23/06/2022 il rappresentante legale della [REDACTED], trasmetteva al Comune di Putignano la comunicazione di *“proroga termini Permesso di Costruire e Scia secondo l’art. 10 comma 4 del Decreto legge 76/2020”*. (Allegato n. 1 i))
- In data 05/07/2022 veniva trasmessa dal Comune di Putignano nota in cui si precisa che la *“nuova scadenza della pratica edilizia è del 29/06/2025, atteso che con tempestiva missiva, prot. n. 40747 del 23/06/2022, il legale rappresentante della [REDACTED] comunicava di avvalersi della proroga di legge”*. (Allegato n. 1 l))

In riferimento alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie:

- Vi è un atto di Convenzione del Piano di Lottizzazione del comparto PL/B in zona omogenea C2 del P.R.G. del Comune di Putignano, rogato in data 08/03/2007 dalla dott.ssa notaio in Bari [REDACTED], rep. n. 76102, rac. n. 8904.



- Vi è un atto di cessione a titolo gratuito delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, relativamente al comparto PL/B in zona omogenea C2 del P.R.G. del Comune di Putignano rogato in data 21/06/2007 dalla dott.ssa notaio in Bari [REDACTED], rep. n. 76413, rac. n. 9055.
- Vi è un atto di vincolo a parcheggio e di asservimento rogato in data 21/09/2007 dalla dott.ssa notaio in Bari [REDACTED], rep. n. 76639, rac. n. 9164.
- Vi è il Permesso di Costruire n. 10/2007 del 07/01/2008 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nel comparto PL/B in zona omogenea C2 del P.R.G. del Comune di Putignano.
- L'opera di cui al Permesso di Costruire n. 61/2008 e successiva proroga e varianti, *“rientra nel caso previsto al comma 1 art. 17 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, per cui il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione”*.
- Vi è *“la determinazione Dirigenziale-III<sup>a</sup> Ripartizione- n. 73 del 15/10/2007 con cui si autorizzano i lottizzanti del comp. PL/B della zona C2 del P.R.G. ad eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei Permessi di Costruire previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/01 e succ. mod. e int. (contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria)*.
- Vi è la comunicazione prot. n. 79132 del 07/11/2024 in cui il Comune di Putignano dichiarava che era stato sottoscritto *“in data 10/11/2023, tra i lottizzanti e l'impresa [REDACTED], il contratto di appalto per l'esecuzione dei predetti lavori, trasmesso a questo*



*Ente in data 20/11/2023 con prot. N. 83841.....dal quale si può evidenziare a pag. 9/12, dalla relativa tabella la quota di spettanza della Cooperativa,*

2	19,7915%	€ 158.331,624	€ 3.760,376	€ 162.092,000
---	----------	---------------	-------------	---------------

*Tuttavia, si evidenzia altresì dall'art. 2 del predetto contratto, che sussistono fatture insolute, relative ai lavori effettuati con precedente contratto, di cui al PdC n. 10/2007 del 07/01/2008, per un importo totale di € 47.274,76 compreso IVA:*

- Fattura n. 11/13 del 04/02/13 pari a € 260,88;
- Fattura n. 79/22 del 20/09/22 pari a € 27.364,10;
- Fattura n. 81/22 del 20/09/22 pari a € 1.077,75;
- Fattura proforma n. 17 del 09/08/22 pari a € 7.357,88;
- Fattura n. 88/22 del 20/09/22 pari a € 11.214,15.

*Per i predetti oneri, oltre ad eventuali successive spese, la S.V. dovrà richiedere direttamente all'impresa appaltatrice ad ai lottizzanti. (Allegato n. 1m)).*

○ Vi è la comunicazione della [REDACTED], con la quale precisava le fatture insolute e l'onere previsto dal contratto stipulato in data 10/11/2023 a carico della [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 1n)):



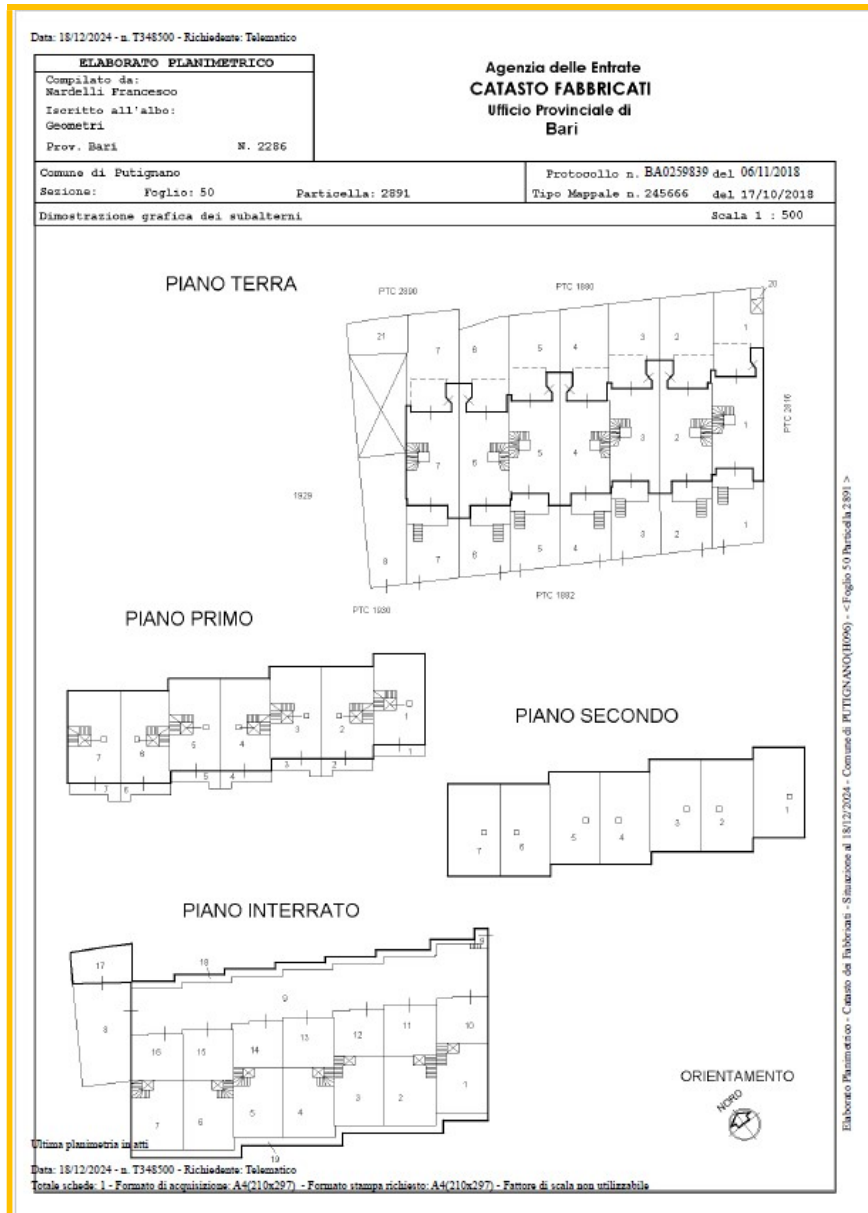
		DATE EMISSIONE	IMPORTO FATTURA COMPRESO DI IVA
1° SAL LAVORI PL/B:	FATTURA N. 48/12	29/06/2012	24.555,76
1° CONTRATTO	1° ACCONTO	04/12/2014 -	20.000,00
del 23/03/2010	SALDO	10/07/2015 -	4.555,76
			-
		DATE EMISSIONE	IMPORTO FATTURA COMPRESO DI IVA
2° SAL LAVORI PL/B:	FATTURA N. 8/13	04/02/2013	26.430,37
1° CONTRATTO	1° ACCONTO	10/07/2015 -	10.444,24
del 23/03/2010	2° ACCONTO	08/06/2016 -	15.000,00
	SALDO	30/09/2016 -	986,13
			-
		DATE EMISSIONE	IMPORTO FATTURA COMPRESO DI IVA
3° SAL LAVORI PL/B:	FATTURA N. 36/14	25/05/2014	22.340,31
1° CONTRATTO	1° ACCONTO	30/09/2016 -	12.013,87
del 23/03/2010	SALDO	10/04/2017 -	10.326,44
			-
		DATE EMISSIONE	IMPORTO FATTURA COMPRESO DI IVA
4° SAL LAVORI PL/B:	FATTURA N. 79/22	20/09/2022	27.364,10 € NON SALDATA
1° CONTRATTO			
del 23/03/2010			
		DATE EMISSIONE	IMPORTO FATTURA COMPRESO DI IVA
ACCONTO 20%	FATTURA N. 121/23	20/12/2023	13.873,65 € NON SALDATA
NUOVO CONTRATTO			
Novembre 2023			

Fatture insolute	fattura n. 79/22	27.364,10	
Fatture insolute	fattura n. 121/23	13.873,65	
<b>Totale Fatture Insolute</b>			<b>41.237,75 € +</b>
<b>QUOTA NUOVO CONTRATTO del 10/11/2023:</b>			
Imponibile compreso oneri sicurezza		162.092,39 €	
IMPONIBILE FATTURA N. 121/23 EMESSA E NON SALDATA		- 12.612,40 €	
<b>QUOTA RESTANTE DA FATTURARE CON I SAL</b>		<b>149.479,99 €</b>	
IVA 10%		14.948,00 €	
<b>TOTALE DA FATTURARE CON I SAL COMPRESO DI IVA</b>			<b>164.427,99 € =</b>
<b>TOTALE DA INCASSARE</b>			<b>205.665,74 €</b>

## CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Poiché l'immobile è in corso di costruzione, non è presente la planimetria nel catasto fabbricati, ma è presente il tipo mappale del foglio 50 particella 2891.

Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura



## TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agencia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che la [REDACTED] con sede

in Putignano (Ba), alla data del pignoramento del 23/04/2024, era già proprietaria per 1/1 dei terreni sui quali è stato edificato il bene in forza dell'atto di retrocessione a rogito del notaio dott. [REDACTED] del 21/05/2009, Repertorio 78488/10039, trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/06/2009 ai NN. 25173/17079 di formalità.

## **PROVENIENZA DEI BENI**

---

I beni oggetto della presente perizia, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 2891 sub 6 e sub 15, insistono su terreni pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Putignano (Ba), a seguito di atto di retrocessione a rogito del notaio dott. [REDACTED] del 21/05/2009, Repertorio 78488/10039, trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/06/2009 ai NN. 25173/17079 di formalità, dal Comune di Putignano.

Al Comune di Putignano i terreni erano pervenuti con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dott. [REDACTED] il 21/05/2009 Repertorio 78487/10038, trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/06/2009 ai NN. 25172/17078 di formalità, dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Putignano (Ba).

Alla [REDACTED] i terreni erano pervenuti con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dott. [REDACTED] il



21/06/2007 Repertorio 76414/9056, trascritto, presso l’Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/07/2007 ai NN. 41880/26488 di formalità, dalla sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] l’8/08/1971 trascritto, presso l’Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/09/1971 ai NN. 37584/31937 di formalità.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

1. **TRASCRIZIONE** del 25/06/2024 - Registro Particolare 24122 Registro Generale 31331 Pubblico ufficiale UNEP Corte D’Appello di Bari Repertorio 6008 del 15/06/2024, in favore di [REDACTED] con sede in Conversano (Ba)- [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.



## **STATO DI POSSESSO**

---

Allo stato attuale risulta che la [REDACTED]  
con sede in Putignano (Ba) è nel possesso degli immobili.

## **SPESE DI GESTIONE**

---

In riferimento alle spese di gestione condominiale, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta costituito condominio.

## **CERTIFICAZIONE APE**

---

Poiché l'immobile risulta in corso di costruzione, secondo quanto stabilito dall' art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamati anche dall' appendice A del D.M. Linee guida APE 26/06/2015, non è possibile redigere la Certificazione di Prestazione Energetica per i *“fabbricati in costruzione al rustico o nello stato di scheletro strutturale”*.

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

---

Nella perizia il sottoscritto estimatore, in osservanza del metodo di valutazione imposto dall' *“Atto di riassegnazione e convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e dall'art. 17-18 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni”* – rep. n. 78488 e racc. n. 10039 del 21/05/2009 non ha potuto determinare il valore dei beni immobili attraverso l'utilizzo coerente dei principi e delle metodologie della dottrina estimativa.



Pertanto si riporta l'articolo n. 9 della Convenzione che determina:

✓ *“Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo dei negozi di trasferimento degli alloggi è stabilito in euro millecentotrenta (€ 1.130) al metro quadrato di superficie complessiva (S.C.)”,* come specificato dettagliatamente nella Convenzione.

*“.....Il limite di costo totale dell'intervento è parimenti incrementato dello stesso importo stabilito in valore assoluto da eventuali aggiornamenti del costo base di realizzazione definito dalla Regione Puglia prima della stipula dell'atto notarile di cessione degli alloggi. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente Convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione stessa o di eventuali aggiornamenti applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0.5% annuo nei primi 10 anni e dell'1% nei successivi a partire dalla data di ultimazione degli immobili. Durante il periodo di validità della presente Convenzione i negozi di trasferimento successivi al primo rimangono anch'essi assoggettati al regime previsto dal presente articolo”.*

Al seguito viene riportata la tabella di calcolo con i valori aggiornati secondo la Delibera di Giunta Regionale n. 1941 del 21/12/2023, Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 15 del 19/02/2024:

<b>Calcolo prezzo unitario di cessione</b>	<b>€/mq</b>
1) Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)	854,25
2) Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi in relazione alla presenza di:	



a) Dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume 2%	
b) Adozione di piano di qualità relativo all'intervento e di programma manutenzione 10%	17,085
c) Miglioramento confort ambientale 3%	85,425 25,627
- Costo realizzazione tecnica di nuova costruzione (C.R.N.), oneri complementari (€ 982,387):	
• Spese tecniche e generali (progettazioni, DL, Collaudo, gestione appalto e verifiche tecniche) 12%	117,886
• Accantonamento per imprevisti 10% del C.N.R. 10%	98,238
• Acquisizione area 20%	196,477
• Urbanizzazioni primarie e secondarie	60,00
• Prospezioni geognostiche 2%	19,647
<b>TOTALE</b>	<b>€/mq 1.474,635</b>

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Pergolato	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Box * collegato ai vani principali	60%	
Locali tecnici	15%	
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40



La superficie è di seguito calcolata:

Descrizione	Superfici in mq	Riduzioni	Superficie commerciale
Piano Terra	72,07		mq 72,07
Piano Primo	71,69		mq 71,69
Box	38,68	60%	mq 23,20
Locali accessori (Deposito)	55,10	35%	mq 19,28
Terrazzo	44,05	25,00 x 35%= 8,75 19,05 x 10%= 1,90	mq 10,65
Locali tecnici	5,10	15%	mq 0,76
Pergolato	9,28	35%	mq 3,24
Balcone	9,03	25%	mq 2,25
Giardino	65,22	25,00 x 10%= 2,5 40,22 x 2%= 0,80	mq 3,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 206,44

**Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq 206,44.** (Allegato n. 2 – Planimetrie di rilievo)

Pertanto il valore è così calcolato:

$$m^2 206,44 \times \text{€ } 1.474,635 = \text{€ } 304.423,649$$

Al valore sopra determinato si applicheranno coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'immobile, tabellati secondo il livello e i lavori da eseguire in un immobile. Verificato lo stato attuale in cui si trova l'immobile, i coefficienti da tenere in considerazione sono:

CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO MEDIO
Tramezzature interne	0,970
Intonaci pareti e soffitti interni	0,960
Pavimenti	0,915
Rivestimenti	0,975
Tinteggiature	0,950
Infissi e porte	0,910
Impianto elettrico tuberia	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,985



Impianto idrico-sanitario	0,980
Impianto riscaldamento tuberia	0,980
Impianto riscaldamento elementi	0,970

Ipotizzando un livello di finitura medio, i coefficienti vengono moltiplicati al valore di mercato precedentemente trovato:

$$304.423,649 \times 0,970 \times 0,960 \times 0,915 \times 0,975 \times 0,950 \times 0,910 \times 0,990 \times 0,985 \times 0,980 \times 0,980 \times 0,970 = \text{€ } 198.612,863$$

Avendo accertato che l'importo per le opere di urbanizzazione è do € 205.665,74e considerato che l'intervento di lottizzazione consta di 14 villette a schiera, viene calcolata l'incidenza su ciascuna unità abitativa:

$$\text{€ } 205.665,74 : 14 = \text{€ } 14.690,41$$

Il valore determinato, sarà decurtato dell'importo, precedentemente calcolato, relativo agli oneri di urbanizzazione:

$$\text{€ } 198.612,863 - \text{€ } 14.690,41 = \text{€ } 183.922,45$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

$$\text{€ } 183.922,45 \times 15 \% = \text{€ } 27.588,36$$

$$\text{€ } 183.922,45 - \text{€ } 27.588,36 = \text{€ } 156.334,08$$

Il valore di € 156.334,08 viene arrotondato a € **156.000,00**.

## **VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**€ 156.000,00**



## **FORMAZIONE DEL LOTTO N.7**

---

- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, garage in villetta a schiera in corso di costruzione, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *SI*, foglio 50 particella 2891 sub 16, confinante con stessa strada di piano e stessa proprietà.
- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, villetta a schiera in corso di costruzione, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *SI-T-1-2*, foglio 50 particella 2891 sub 7, confinante con stessa strada di piano e stessa proprietà.

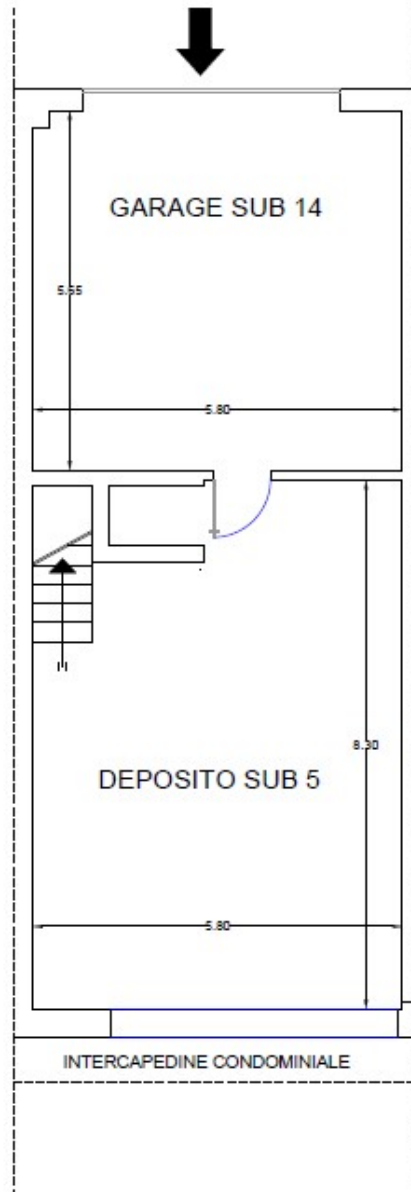
**Per un valore complessivo di € 156.000,00.**

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.



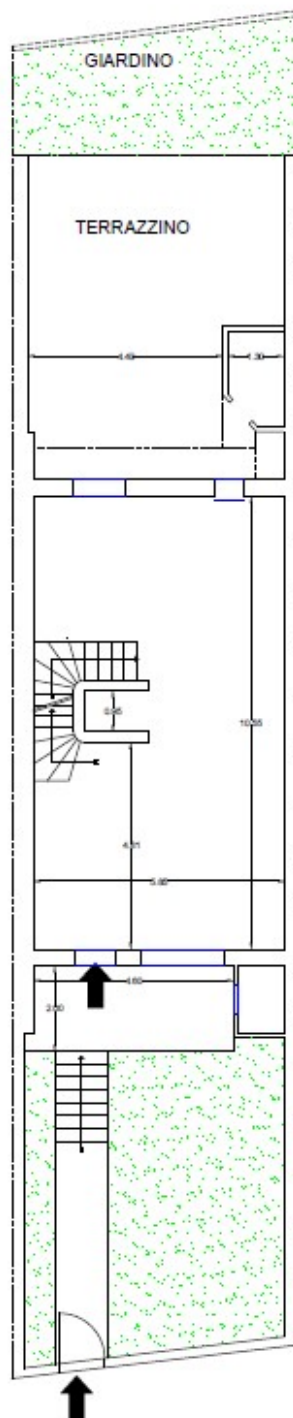


**ALLEGATO N. 2 – PLANIMETRIE DI RILIEVO**



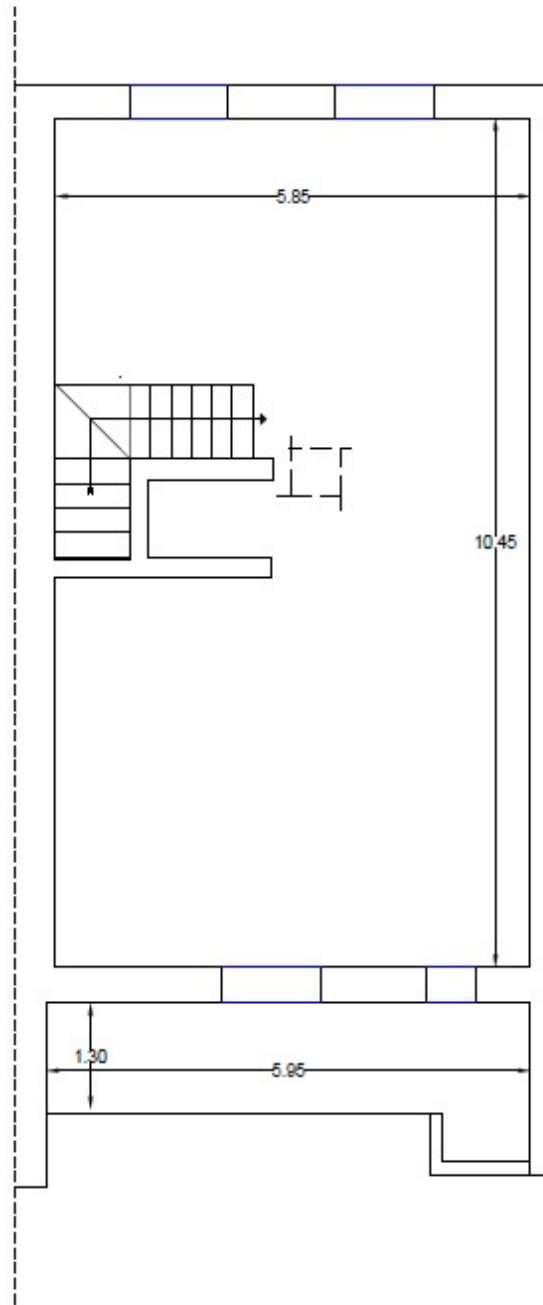
**PIANTA PIANO INTERRATO**  
**Fg. 50 pat. 2891 sub 5 e 14**





**PIANTA PIANO TERRA**  
**Fg. 50 part. 2891 sub 5**





# PIANTA PIANO PRIMO

## Fg. 50 pat. 2891 sub 5

