

*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.5
VILLETTA A SCHIERA U.E. LOTTO "E" UNITA' "e"
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 box auto sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *piano S1*, foglio 50 particella 2891 sub 12.
- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare civile abitazione 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 3.

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.11
CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	PAG.18
TITOLARITA'	PAG.19
PROVENIENZA DEI BENI.....	PAG.19
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG.20
STATO DI POSSESSO.....	PAG.21
SPESE DI GESTIONE.....	PAG.21
CERTIFICAZIONE APE.....	PAG.21
STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.21
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.26
ALLEGATI.....	PAG. 27



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 5

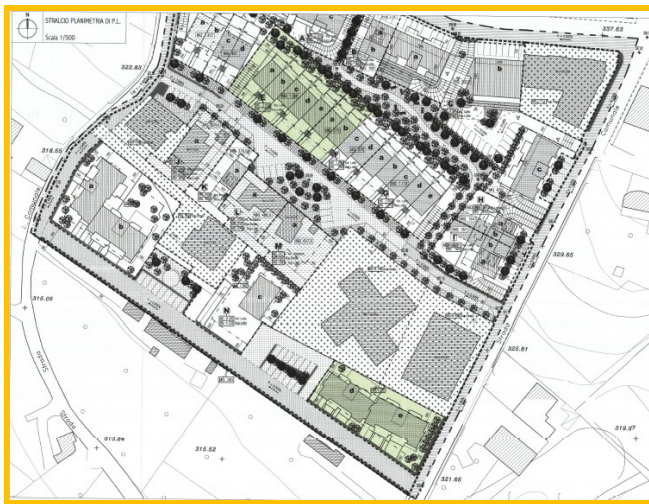
- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, box auto, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, SI, foglio 50 particella 2891 sub 12, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 m², dati di superficie 35 m², rendita catastale € 77,68, confinante con spazio di manovra condominiale e stessa proprietà.
- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, villetta a schiera, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, SI-T-I-2, foglio 50 particella 2891 sub 3, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, dati di superficie 172 m²- totale escluso aree scoperte 163 m², rendita catastale € 929,62, 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	12	C/6	2	32 m ²	35 m ²	77,68
1/1	50	2891	3	A/7	4	7,5 vani	172 m ² Totale escluso aree scoperte 163 m ²	929,62

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L' immobile oggetto della presente relazione è una villetta a schiera, 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.



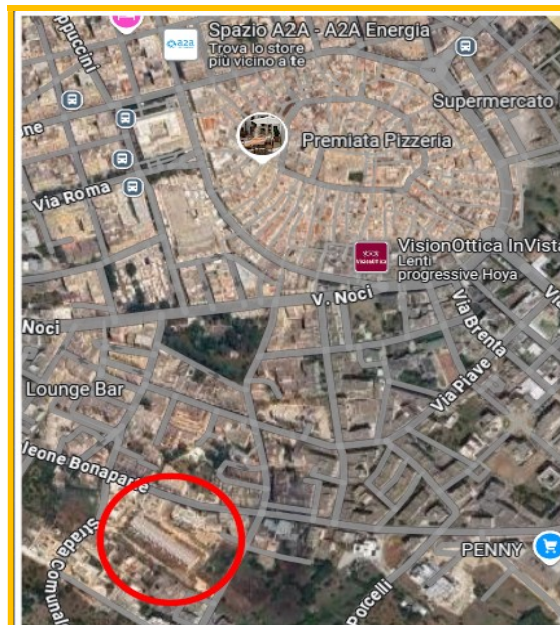


Stralcio planimetria del piano di Lottizzazione



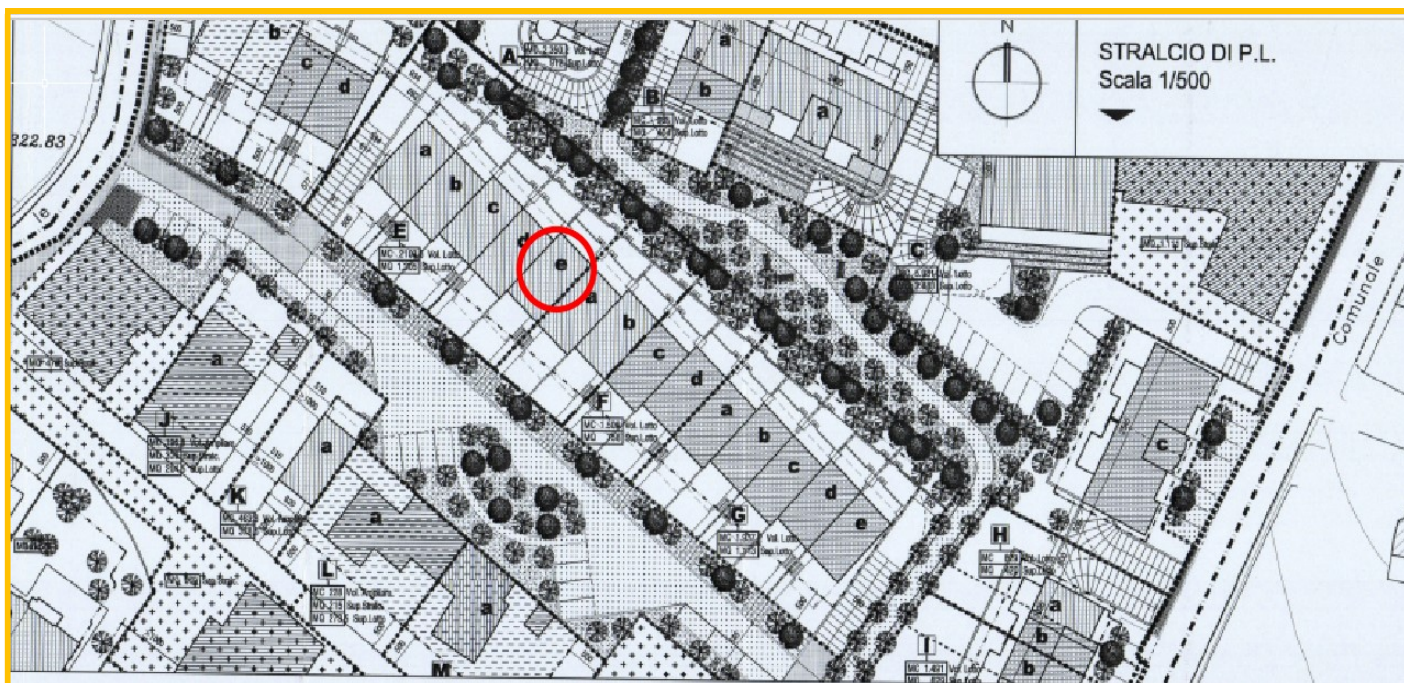
Prospetto Lottizzazione

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 "e".



E' composta dal piano S1, adibito a locale deposito e garage, il piano terra a zona giorno e il piano primo a zona notte. Da quest'ultimo, attraverso una botola, si accede 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 per un eventuale 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.

STRUTTURA PORTANTE

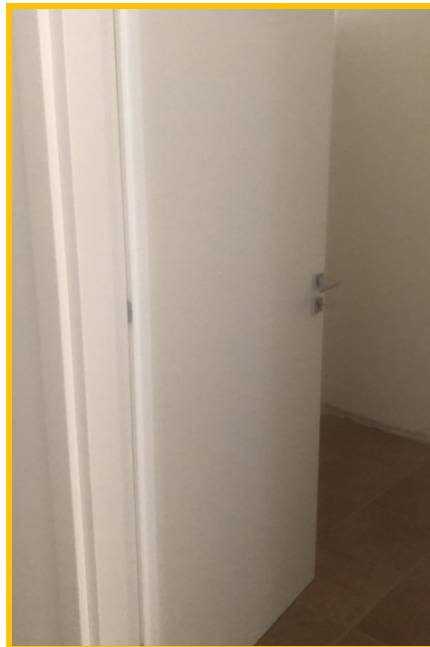
La struttura portante risulta realizzata a telaio pilastro-trave e solai in latero-cemento.

**TAMPONATURE ESTERNE
E INFISSI**

I prospetti esterni si presentano rivestiti con blocchi in calcestruzzo alleggerito, tipo Lecablock, di colore rosa.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico, con vetrocamera a bassa emissione, completi di tapparelle di colore chiaro.

Gli infissi interni sono in legno tinteggiate di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata mentre il collegamento tra il box auto e il deposito a piano interrato è garantito da una porta tagliafuoco.



**PAVIMENTI
RIVESTIMENTI
TRAMEZZATURE**

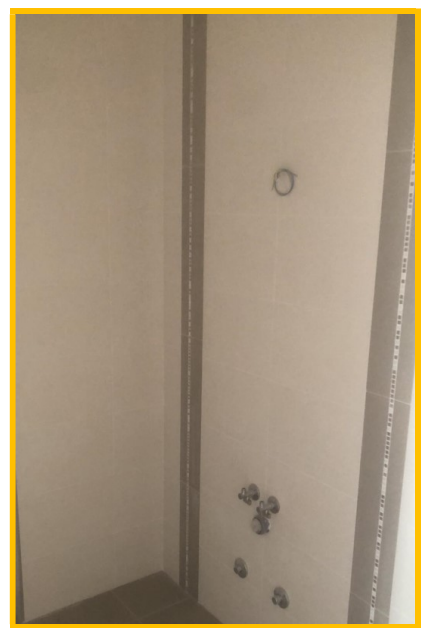
L'appartamento è pavimentato con piastrelle delle dimensioni 60x60 cm di colore grigio, mentre la scala interna è rivestita in Travertino.



I bagni e la parete cucina, sono rivestiti in ceramica di colore chiaro.

Il pavimento delle aree esterne e della zona deposito al piano seminterrato sono in ceramica color cotto.

Il pavimento del box auto è con piastrelle grigie formato 30x30 cm.



**INTONACI
TINTEGGIATURE
E CONTROSOFFITTI**

Internamente le superfici delle murature sono intonacate.

IMPIANTI

L'impianto termico, autonomo, è stato eseguito a pavimento, alimentato da una caldaia a gas modello "*Hermann Saunier Duval*" a condensazione, per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Si precisa che la caldaia non risulta collegata all'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e citofonico sottotraccia.

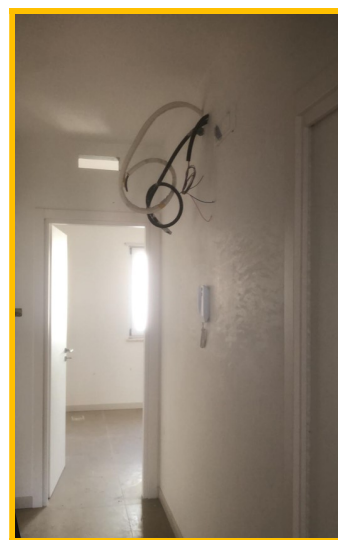
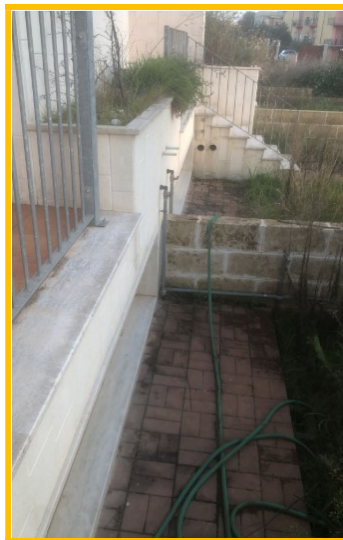
Nel box auto l'impianto elettrico è fuori traccia e l'accesso è consentito con serranda ad apertura meccanizzata.

Nell'unità abitativa è presente una predisposizione per la distribuzione dell'impianto di condizionamento.

L'impianto a gas risulta anch'esso collegato alla rete di distribuzione, ma non alla caldaia.

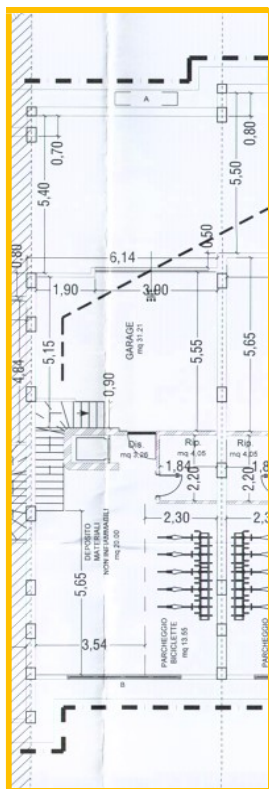
E' importante precisare che l'immobile non è dotato di ascensore.



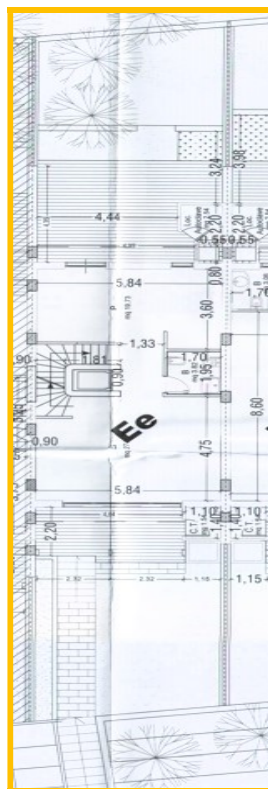


L'altezza interna è di circa mt 2,70 in tutti gli ambienti, mentre nel box è di 3,40 mt.

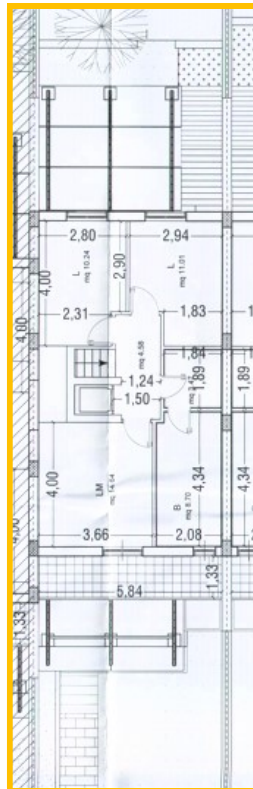
Si precisa che sul prospetto principale e posteriore, non è stata realizzata la struttura in ferro zincato della pensilina, prevista in progetto.



Pianta di progetto S1



Pianta di progetto P.T.



Pianta di progetto P.1°



Pianta di progetto P. Copertura



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 dell'art. 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] 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] 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 [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”.



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^a 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 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. 110/2018 – *“Esecuzione dei lavori non ultimati con Permesso a Costruire n. 19/2013 del 14/06/2013 e successiva SCIA in variante: collegamento delle caldaie degli impianti termici delle unità immobiliari “Ee”, “Fa”, “Fb”; ultimazione impianto idrico sanitario del bagno al piano terra dell’unità immobiliare “Fa”; realizzazione del bagno al piano terra dell’unità immobiliare “Fa”*. (Allegato n.1 h))
- In data 03/02/2018 prot. n. 0064696 veniva presentata S.C.I.A. al n. 110/2018 per l’Ultimazione dei Lavori e per la Segnalazione certificata di Agibilità (Allegato n. 1 i)).



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^a 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] [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. 11)).

- 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] (Allegato 1m)):



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

CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria dell'unità immobiliare, con riferimento catastale foglio 50 particella 2891 sub 3 e 12, risultano conformi all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio. (Allegato n. 2)

TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia 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 3 e sub 12, insistono su terreni pervenuti alla [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]



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. Della Ratta Concetta 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 Banca 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

La sottoscritta CTU ha provveduto alla redazione della certificazione APE che si allega alla presente relazione (Allegato n. 3).

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Nella perizia il sottoscritto estimatore, in osservanza del metodo di stima 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 ed il costo 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:

Calcolo prezzo unitario di cessione	€/mq
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
TOTALE	€/mq 1.474,635

Deprezzamento dello 0,5% annuo dal 07/07/2017, data ultimazione lavori, al 31/12/2024	Ottobre- dicembre 2018= 3 mesi	$\text{€ } \frac{1.474,635 \times 0,5\% \times 3}{12} = \text{€ } 1,843$
	Gennaio- dicembre 2019	$\text{€ } 1.474,635 \times 0,5\% = \text{€ } 7,373$
	Gennaio- dicembre 2020	$\text{€ } 1.474,635 \times 0,5\% = \text{€ } 7,373$
	Gennaio- dicembre 2021	$\text{€ } 1.474,635 \times 0,5\% = \text{€ } 7,373$
	Gennaio- dicembre 2022	$\text{€ } 1.474,635 \times 0,5\% = \text{€ } 7,373$
	Gennaio- dicembre 2023	$\text{€ } 1.474,635 \times 0,5\% = \text{€ } 7,373$
	Gennaio- dicembre 2024	$\text{€ } 1.474,635 \times 0,5\% = \text{€ } 7,373$
TOTALE DEPREZZAMENTO		€ 46,081
Valore di stima al mq	€ 1.474,635 - € 46,081 = € 1.428,554	

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	71,50		mq 71,50
Piano Primo	71,48		mq 71,48
Box	39,10	60%	mq 23,46
Locali accessori (Deposito)	53,73	35%	mq 18,80
Terrazzo	45,28	25,00 x 35%= 8,75 20,28 x 10%= 2,02	mq 10,77
Locali tecnici	5,60	15%	mq 0,84
Terrazzo prospetto principale	9,30	35%	mq 3,25
Balcone	8,10	25%	mq 2,02
Giardino	46,95	25,00 x 10%= 2,5 21,95 x 2%= 0,44	mq 2,94
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 205,06

Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq 205,06. (Allegato n. 3 – Planimetrie di rilievo)

Pertanto il valore è così calcolato:

$$m^2 205,06 \times € 1.428,554 = € 292.939,28$$



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

$$€ 205.665,74 : 14 = € 14.690,41$$

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

$$€ 292.939,28 - € 14.690,41 = € 278.248,87$$

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.

$$€ 278.248,87 \times 15 \% = € 41.737,33$$

$$€ 278.248,87 - € 41.737,33 = € 236.511,53$$

Il valore di € 236.511,53 viene arrotondato a € **236.500,00**.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 236.500,00



FORMAZIONE DEL LOTTO N.5

- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, box auto, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *SI*, foglio 50 particella 2891 sub 12, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 m², dati di superficie 35 m², rendita catastale € 77,68, confinante con spazio di manovra condominiale e stessa proprietà.
- Piena proprietà 1/1 di unità immobiliare, villetta a schiera, sita in Putignano (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Nuova Strada di Piano, *SI-T-I-2*, foglio 50 particella 2891 sub 3, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, dati di superficie 172 m²- totale escluso aree scoperte 163 m², rendita catastale € 929,62, confinante con stessa strada di piano e stessa proprietà.

Per un valore complessivo di € 236.500,00.

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



ALLEGATI

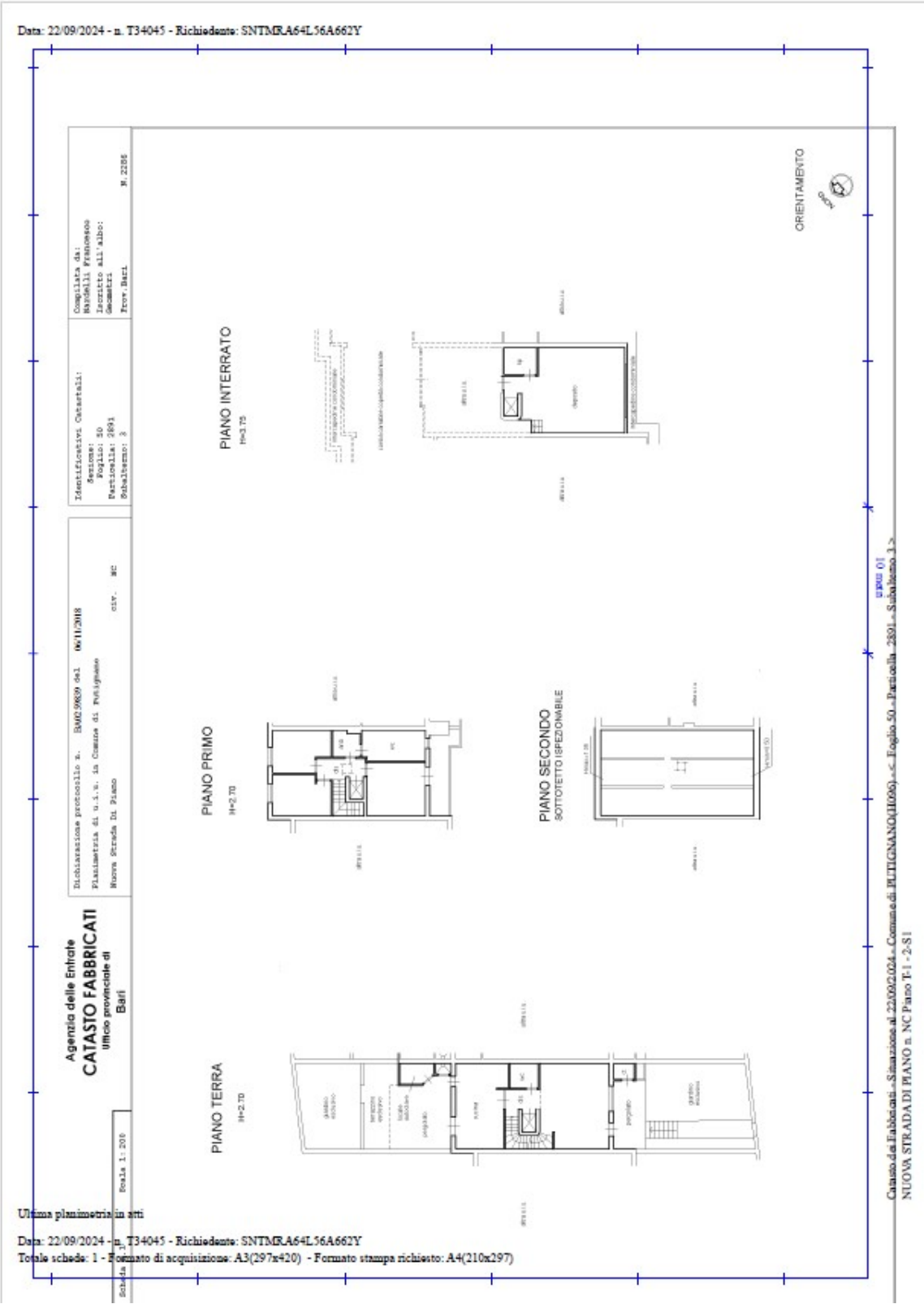
1. Titoli Urbanistici:
 - a) Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 15/04/2009
 - b) Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 15/04/2009
 - c) Atto di cessione a titolo gratuito del 21/05/2009
 - d) Atto di riassegnazione e convenzione del 21/05/2009
 - e) Permesso di costruire n. 61/2008
 - f) Permesso di costruire n. 19/2013
 - g) S.C.I.A. n. 51/2017
 - h) S.C.I.A. n. 110/2018
 - i) S.C.I.A. Agibilità
 - l) Comunicazione del Comune di Putignano
 - m) Comunicazione della Società Fratelli Pugliese
2. Planimetrie catastali
3. Certificazione Energetica (APE)
4. Planimetrie di rilievo

Altamura febbraio 2025

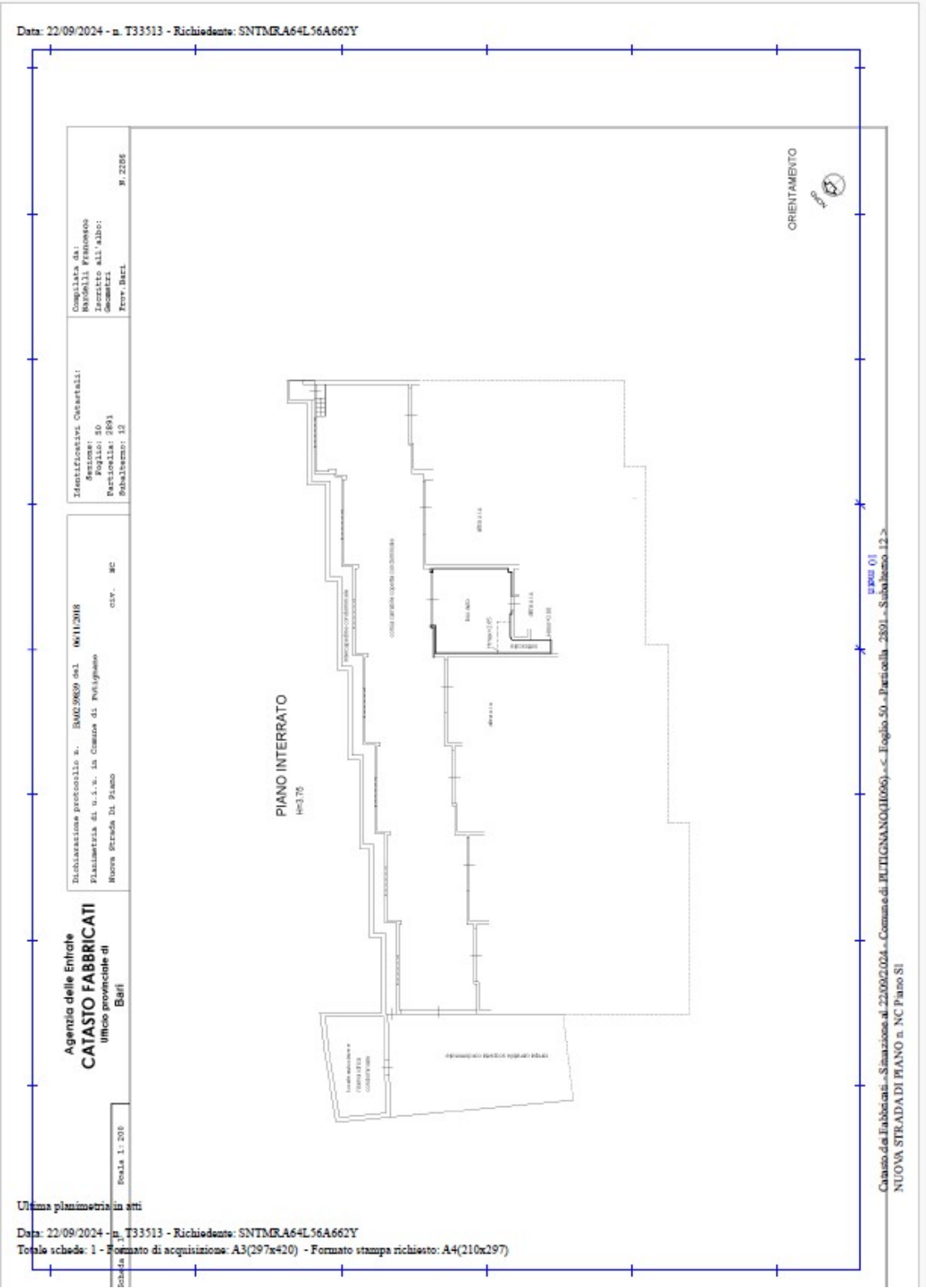
IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)



ALLEGATO N. 2 – PLANIMETRIE CATASTALI FG. 50 PART. 2891 SUB 3- 12



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



ALLEGATO N. 3 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

REGIONE
PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 7203625000587246 VALIDO FINO AL: 19/01/2035

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : 1

☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro :

Dati identificativi

Regione : Puglia
Comune : Putignano (BA)
Cod. Istat : 72036
Indirizzo : NUOVA STRADA DI PIANO
CAP 70017
Piano : T-1 - Interno : _
Coord. GIS : Lat : 40.8452348 ; Long : 17.1196991

Zona climatica : D
Anno di costruzione : 2018
Superficie utile riscaldata (m²) : 120.51
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 481.33
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	Putignano - H096	Sezione		Foglio	50	Particella	2891
Subaltemi	da 3 a 3	da	a	da	a	da	a
Altri subaltemi							

Servizi energetici presenti

☒
Climatizzazione invernale

☐
Ventilazione meccanica

☐
Illuminazione

☐
Climatizzazione estiva

☒
Prod. acqua calda sanitaria

☐
Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente
- Meno efficiente

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA
B

EP_{gl,nren}
47.26
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:
A1 (44.87)

Se esistenti:
-- (---)

Modello APE Regione Puglia - Pag.1

Pag. 1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 7203625000587246 VALIDO FINO AL: 19/01/2035



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	111.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 47.26 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	552.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.43 kWh/m ² anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 8.92 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' Investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN6	Impianto fotovoltaico P=2 kWp	NO	10.0	B (45.46)	B 45.46 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 7203625000587246 VALIDO FINO AL: 19/01/2035

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI			
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO		
V - Volume riscaldato	481.33	m ³
S - Superficie disperdente	241.16	m ²
Rapporto S/V		0.50
EPH _{nd}	17.77	kWh/m ² anno
Asol _{est/A} sup utile	0.003	-
YIE	0.01	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI								
Servizio energetico	Tipo di Impianto	Anno di Installazione	Codice catasto regionale Impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	Caldala a condensazione	2023	-	gas naturale	18.60	0.78 η_{IH}	0.21	28.06
Climatizzazione estiva						η_{IC}		
Prod acqua calda sanitaria	Caldala a condensazione	2023	-	gas naturale	18.60	0.80 η_{IW}	0.22	24.21
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

-

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Maria Santoro
Indirizzo	viale Regina Margherita n. 61/D - Altamura (BA)
E-mail	mariasantoro@tin.it
Telefono	080/3117791
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti della provincia di Bari, n. 795
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.358 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevato sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 14/10/2024
--	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 19/01/2025

Firma e timbro del tecnico





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

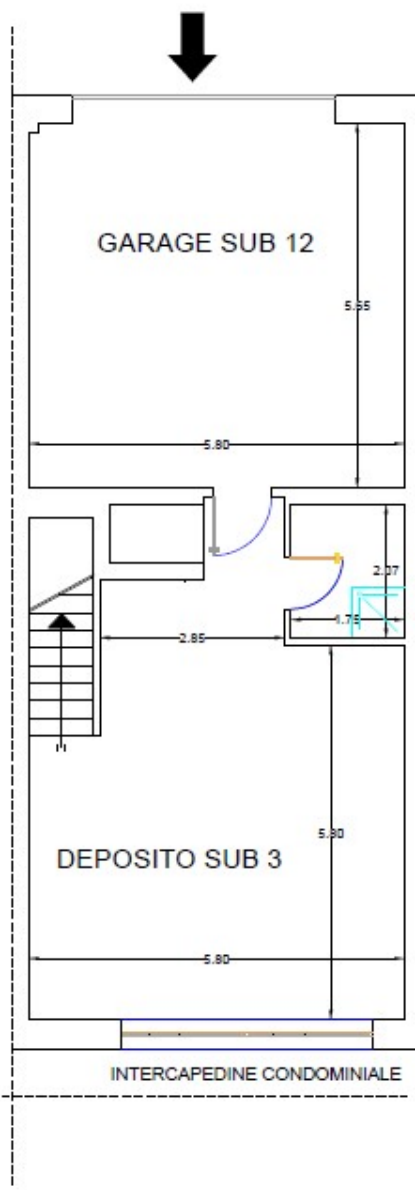
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	SISTEMI RINNOVABILI

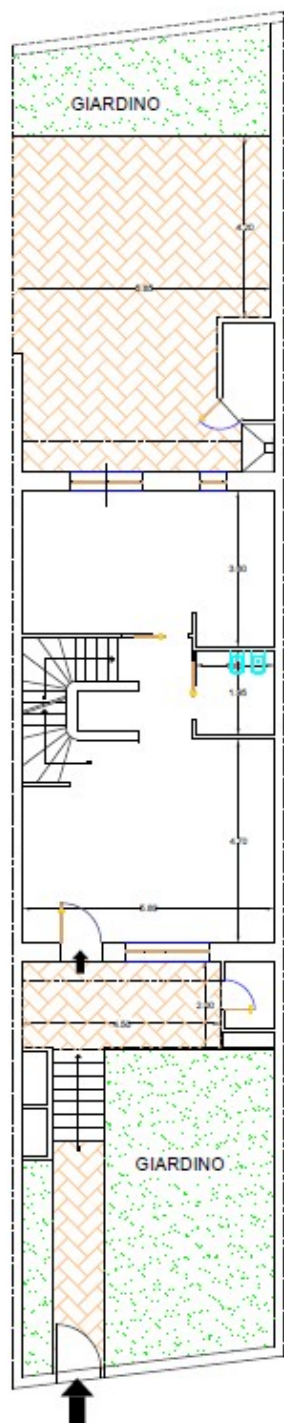
TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

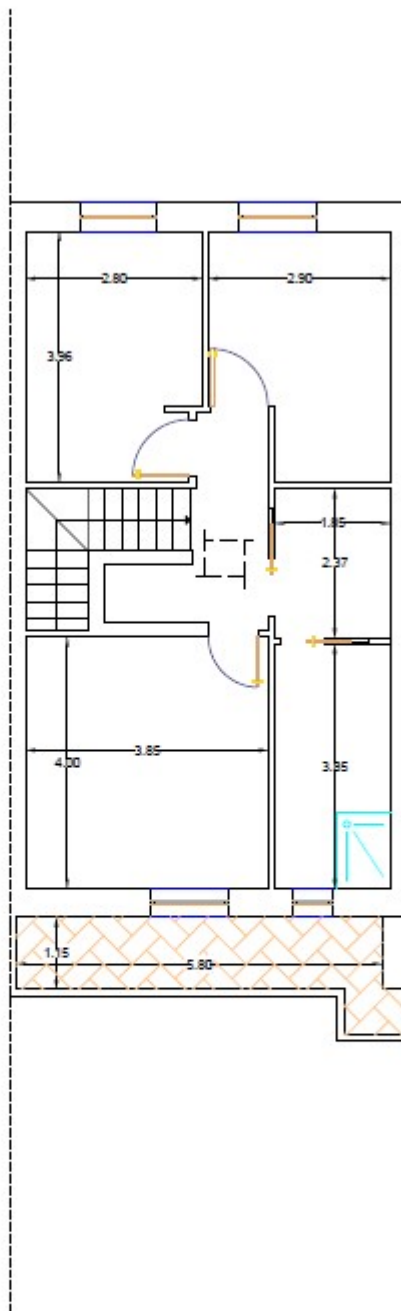
ALLEGATO N. 4 – PLANIMETRIE DI RILIEVO



PIANTA PIANO INTERRATO
Fg. 50 pat. 2891 sub 3-12



PIANTA PIANO TERRA
Fg. 50 pat. 2891 sub 3



PIANTA PIANO PRIMO
Fg. 50 pat. 2891 sub 3