

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

IV SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato

Dr. LUIGI CLAUDIO

CTU

Ing. LIVIO SCARSELLETTA

Curatore

Dott. VITO GIORDANO CARDONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Fallimento



Fall. N. 13781/29/2000

OGGETTO :

Individuazione, descrizione e valutazione degli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento” [REDACTED] - raggruppata

per gruppi omogenei funzionali:

- a) “suoli zona Sporting” adiacente insediamento residenziale Parchitello - Noicattaro
- b) “suoli zona Piazza” nella Lottizzazione Parchitello - Noicattaro
- c) “lottizzazione Parchitello Alta “ - Noicattaro
- d) “suoli residui nella Lottizzazione Parchitello” - Noicattaro
- e) “suoli in C.da San Vincenzo” - Noicattaro
- f) “suoli in zona Fiera del Levante” – Bari
- g) “suoli in trav. via Amendola” – Bari
- h) “suoli in zona Parco D’incuria” – Bari
- i) “suoli in zona Largo 2 Giugno” – Bari
- j) “suolo in zona Tondo di Carbonara” – Bari
- k) immobili in località Poggiofranco – Bari
- k1) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso dalla via Arcidiacono Giovanni nn.38-38/A-40 angolo via Papa Innocenzo XII nn 68-70, Piano T-S1;
- k2) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Arcidiacono Giovanni nn. 42-44-46 , Piano T-S1;
- k3) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso dalla via Arcidiacono Giovanni nn 50-52, Piano T-S1;

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- k4) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII nn 44-46-48, Piano T-S1;
- k5) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII nn 52-54-56, Piano T-S1;
- k6) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII 58-60-62-64, Piano T-S1;
- k7) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni n.39, Piano T-S1;
- k8) Appartamento in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, int. 1, Piano T, scala 2;
- k9) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, Piano S1, scala 2;
- k10) Appartamento in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, int. 2, Piano T, scala.2;
- k11) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, Piano S1, scala 2;
- k12) Appartamento in Bari v.le Kennedy n.91, int. 2, Piano T;
- k13) Locale cantinato in Bari v.le Kennedy n.91, Piano S1;

PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 20 settembre 2000 il Giudice Delegato dr. G. Castellaneta., si compiaceva di nominare quale C.T.U., lo scrivente ing. SCARSELLETTA LIVIO con studio in Modugno.(Ba) alla via della Repubblica n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari con n° 1823, ponendo i quesiti che seguono:

- 1) Descriva compiutamente i beni con i dati catastali, specificando se trattasi di area nuda, la destinazione, agricola, industriale o edificabile; se trattasi di fabbricato ad

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

uso abitativo, la utilizzazione di esso secondo il piano di fabbricazione o il piano commerciale; Analoghe precisazioni vanno fatte nel caso di immobile ad uso abitativo.

- 2) Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, controllando i Registri Immobiliari ed acquisendo la relativa certificazione, concernente anche i danti causa eventuali. Integri la certificazione della Conservatoria se incompleta.
- 3) Alleghi gli estratti di mappa e del partitario.
- 4) Dica se si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti, se vi siano vincoli imposti da leggi urbanistiche o da altra normativa; nonché, per edifici o loro parti, accerti gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria; in mancanza di tali concessioni, dica se la concessione in sanatoria sia ottenibile ai sensi dell'art. 13 legge 47/1985 e con quali oneri prevedibili.
- 5) Acquisisca, di conseguenza, dai competenti uffici del Comune interessato : certificato di destinazione d'uso ed eventuale copia del regolamento edilizio, certificato di conformità urbanistica, certificato di abitabilità o agibilità, certificazione di legge relativa a eventuali impianti, copia della concessione edilizia ed eventuali varianti, copia dei progetti (solo eventuale).
- 6) Stabilisca se i beni siano legittimamente intestati e precisi se siano liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro.
- 7) Proceda alla stima.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- 8) Ai fini della dichiarazione INVIM, indichi gli estremi del titolo di provenienza del bene, valore iniziale, entità delle migliorie e degli incrementi esistenti con la data della loro esecuzione.
- 9) Indichi la rendita catastale di ogni immobile ovvero provveda alla sua determinazione;
- 10) indichi se trattasi di bene strumentale all'esercizio della impresa fallita assoggettabile al regime fiscale dell'IVA.
- 11) Precisi quanto altro necessario od utile ai fini della vendita (eventuale divisibilità od indivisibilità di quote di diritti, opportunità di vendita per lotti separati, ecc.)
- 12) Acquisisca il numero di codice fiscale o il numero di partita IVA dell'imprenditore o della società fallita.
- 13) riporti dettagliatamente in relazione le iscrizioni e trascrizioni che gravano sugli immobili periziati;
- 14) alleggi floppy disk contenente una sintetica descrizione degli immobili periziati in forma WORD o RTF, distinguendo gli immobili nelle seguenti categorie:
 - a) immobili uso civile abitazione;
 - b) immobili uso industriale;
 - c) terreni;tanto per la pubblicazione via INTERNET
- 15) Formuli le sue conclusioni definitive rispettando le richieste di cui ai 14 punti che precedono.

16) Assegna termine di giorni 120 disponendo che la relazione a predisporla sia assunta previo giuramento dinanzi al sottoscritto Giudice delegato all'atto del deposito.

Il sottoscritto, in adempimento a quanto innanzi, dava inizio alle operazioni peritali. Immediatamente dopo l'incarico veniva sospeso dal curatore che ordinava la ripresa delle operazioni peritali solo in data 22 maggio 2002.

Le operazioni peritali, quindi, venivano riprese in pari data. Contemporaneamente veniva richiesta presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.

Successivamente, accertata la dimensione della massa fallimentare, vista la grande difficoltà a recepire tutte le documentazioni ipocatastali e certificazioni urbanistiche, visti i numerosi rilievi da effettuare, si è deciso, sentito il curatore fallimentare, per snellire le operazioni e per ottenere il massimo valore dalla massa fallimentare, di suddividerla in più **lotti omogenei e funzionali**.

In questa ottica si è proceduto ad accorpate in un "PRIMO LOTTO", **consulenza già depositata**, tutti i suoli della massa fallimentare interessati dalla "variante alla lottizzazione [REDACTED] presentata in data 12/1/96 dalla [REDACTED] dalla [REDACTED]

La restante massa fallimentare è raggruppata nel "SECONDO LOTTO", oggetto della presente stima.

A seguito dei sopralluoghi, delle ricerche fatte e sulla scorta della documentazione

ottenuta si redige la seguente relazione tecnica.

RELAZIONE TECNICA

GENERALITA'

Gli immobili interessati nel presente fallimento, di proprietà della società [REDACTED], ed accorpati nel "SECONDO LOTTO" sono:

- a) "suoli zona Sporting" adiacente insediamento residenziale Parchitello - Noicattaro
- b) "suoli zona Piazza" nella Lottizzazione Parchitello - Noicattaro
- c) "lottizzazione Parchitello Alta " - Noicattaro
- d) "suoli residui nella Lottizzazione Parchitello" - Noicattaro
- e) "suoli in C.da San Vincenzo" - Noicattaro
- f) "suoli in zona Fiera del Levante" – Bari
- g) "suoli in trav. via Amendola" – Bari
- h) "suoli in zona Parco D'incuria" – Bari
- i) "suoli in zona Largo 2 Giugno" – Bari
- j) "suolo in zona Tondo di Carbonara" – Bari
- k) immobili in località Poggiofranco – Bari :
 - k1) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni nn.38-38/A – 40 angolo via Papa Innocenzo XII 68-70, Piano T-S1;
 - k2) Locale uso negozio in Bari, con accesso da via Arcidiacono Giovanni, 42-44-46, Piano T-S1;
 - k3) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Arcidiacono Giovanni, 50-52, Piano T-S1;

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- k4) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII, 44-46-48, Piano T-S1;
- k5) Locale uso negozio in Bari, con accesso dalla via Papa Innocenzo XII, 52-54-56, Piano T-S1;
- k6) Locale uso negozio in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII, 58-60-62-64, Piano T-S1;
- k7) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni, 39, Piano T-S1;
- k8) Appartamento in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, int. 1, Piano T, scala 2;
- k9) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, Piano S1, scala 2;
- k10) Appartamento in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, int. 2, Piano T, scala 2;
- k11) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII n.60, Piano S1, scala 2;
- k12) Appartamento in Bari v.le Kennedy n.91, int. 2, Piano T;
- k13) Locale cantinato in Bari v.le Kennedy n.91, Piano S1;

RISPOSTA AI QUESITI

1. Descriva compiutamente i beni con i dati catastali, specificando, se trattasi di area nuda, la destinazione agricola, industriale o edificabile; se trattasi di fabbricato ad uso non abitativo, la utilizzazione di esso secondo il piano di fabbricazione o il piano commerciale; analoghe precisazioni vanno fatte nel caso di immobile ad uso abitativo.

a) **“suoli zona Sporting” adiacente insediamento residenziale Parchitello - Noicattaro**

Questi suoli sono collocati nel territorio comunale di Noicattaro, tra l’insediamento della lottizzazione [REDACTED] e la strada comunale Coppe di Bari.

Il suolo è costituito da una fascia di terreno ad Ovest di via Coppe di Bari lunga circa 850 mt di larghezza variabile. Nella parte terminale a sud forma un ampia area di circa 350 x 240 metri.

L'intero suolo individuato come **“suoli zona Sporting”**, riportato in Catasto Terreni del comune di Noicattaro fogli 21 e 24, è di circa **mq 138.315**, così ripartito:

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
21	361	12.100	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	643	14.860	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	650	53.013	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	649	3.270	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	642	1.766	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	98	114	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	172	25.395	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	170	6.573	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	329	3.257	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	169	8.943	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	713	9.000	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	715	24	Gamma s.p.a. con sede in Roma
24	641	(urbano) 5.000	Gamma s.p.a. con sede in Roma
	totale	138.315,00	

In Catasto i suoli sono erroneamente ancora intestati alla Gamma spa.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

La particella 641 del fg 24 è accatastata all'urbano in quanto su di essa vi è un immobile destinato a club privato-ristorante-pizzeria-piscina scoperta, autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.171/91 e con agibilità del 12/2/1992..

L'immobile ha superficie coperta di circa mq. 310 .

L'area esterna è attrezzata a verde per lo svago dei bambini, con due piccole piscine ed un vasto piazzale pavimentato sul quale vi è una struttura portante permanente in ferro per l'inserimento di copertura in teli.

Lo stato di conservazione dell'immobile e dell'area attrezzata adiacente è buono.

Per la presenza di tale immobile la particella 641 verrà valuta secondo il valore dello stesso e non secondo la tipizzazione del PRG.

A sud-ovest dell'immobile, sulla particella catastale 650, vi sono campi da tennis ed un campo di calcetto, tutti in completo stato di abbandono. Ad essi non verrà dato alcun valore in quanto non utilizzabili se non dopo integrali e costose opere di rifacimento.

L'area verrà valutata secondo la destinazione urbanistica indicata nel PRG.

Dello stato di queste aree è stata fatto ampio rilievo fotografico allegato alla presente stima .

b) “suoli zona Piazza” nella Lottizzazione Parchitello - Noicattaro

I suoli individuati come “zona Piazza”, sono riportati nel Catasto Terreni del comune di Noicattaro nel foglio 21. La superficie catastale e è di circa mq 6.721 così ripartita:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
21	564	2.648	
21	565	1.458	
21	566	1.360	
21	567	1.255	
totale		6.721,00	

L'intero suolo fa parte della [redacted] ed è ubicato a sinistra del viale di accesso alla zona residenziale.

Questa lottizzazione, convenzionata in data 11/4/1974 con atto a rogito del segretario generale del Comune di Noicattaro rep. 134, reg. a Bari il 19 luglio 1974 prot. n..12530, con presa d'atto della Commissione Provinciale di Controllo della Regione Puglia del 15/4/74, fu prorogata una prima volta con atto a rogito notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 26/3/1985, rep. N.124359, reg. a Bari il 12/4/1985 al n. 7668 la cui scadenza era prevista per il 25 marzo 1985, una seconda volta con rogito notaio Maria La calendola di Noicattaro, in data 28/7/1995, rep. N.21174, reg. a Bari il 9/8/1995 al n. 6663/A, ed avente validità sino al 27/7/2000.

La lottizzazione deve essere rinnovata.

c) [redacted] *Noicattaro*

Trattasi di suoli nel Comune di Noicattaro (BA) – Contrada Coppe di Bari – in Catasto Terreni al foglio di mappa 24, con superficie totale di circa mq 85.746, così contraddistinti:

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
--------	---------------	---------------	--------------

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	473	11	
24	548	19	
24	731	12	
24	738	987	
24	740	4	
24	744	442	
24	746	193	
24	748	9	
24	750	36	
24	752	15	
24	754	354	
24	756	1	
24	758	681	
24	760	351	
24	762	652	
24	764	1.086	
24	766	419	
24	768	346	
24	770	1005	
24	772	656	
24	774	8	
24	776	7	
24	778	10	
24	780	1360	
24	782	927	
24	784	731	
24	786	51	
24	788	312	
24	790	80	
24	792	294	
24	794	47	
24	796	81	
24	798	467	
24	800	18	

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
24	802	160	
24	804	559	
24	806	579	
24	808	13	
24	810	390	
24	816	940	
24	818	124	
24	820	324	
24	822	81	
24	824	1024	
24	826	400	
24	828	345	
24	830	150	
24	832	84	
24	834	11	
24	836	53	
24	838	5	
24	840	66	
24	842	189	
24	844	719	
24	846	33	
24	848	217	
24	850	298	
24	852	456	
24	854	97	
24	856	170	
24	858	555	
24	860	120	
24	862	115	
24	864	168	
24	866	545	
24	868	800	
24	870	6	
24	872	250	
24	874	203	
24	876	645	
24	878	366	
24	880	270	
24	882	479	
24	884	1.032	
24	886	5	
24	888	37	
24	890	80	
24	892	65	
24	894	416	
24	896	210	
24	898	362	
24	900	30	

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
24	902	240	
24	904	392	
24	906	223	
24	908	92	
24	910	192	
24	912	372	
24	914	83	
24	916	173	
24	918	24	
24	920	601	
24	922	3.253	
24	924	994	
24	926	418	
24	928	925	
24	932	284	
24	934	37	
24	936	102	
24	938	55	
24	940	42	
24	942	176	
24	944	288	
24	946	27	
24	970	2.911	
24	967	610	
24	969	84	
24	973	695	
24	975	38	
24	977	500	
24	979	763	
24	981	203	
24	983	64	
24	985	322	
24	987	744	
24	989	2.131	
24	993	2.146	
24	997	85	
24	547	3	
24	549	14	
24	735	1228	
24	737	842	
24	739	1022	
24	741	210	
24	745	43	

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
24	747	484	
24	749	305	
24	751	287	
24	753	290	
24	755	192	
24	757	523	
24	759	639	
24	761	317	
24	763	368	
24	765	944	
24	767	54	
24	769	116	
24	771	989	
24	773	100	
24	775	432	
24	779	13	
24	781	20	
24	785	4	
24	787	95	
24	789	5	
24	791	567	
24	793	717	
24	795	74	
24	797	530	
24	799	174	
24	801	196	
24	803	160	
24	805	30	
24	807	39	
24	809	1198	
24	811	303	
24	813	298	
24	815	62	
24	817	40	
24	819	527	
24	821	1002	
24	823	974	
24	827	100	
24	829	59	
24	831	36	
24	833	426	
24	835	452	
24	837	391	

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
24	839	272	
24	841	110	
24	843	139	
24	845	224	
24	847	989	
24	849	515	
24	851	16	
24	853	207	
24	855	541	
24	857	464	
24	859	189	
24	861	260	
24	863	94	
24	865	179	
24	867	26	
24	869	160	
24	871	446	
24	873	2167	
24	875	117	
24	877	285	
24	879	48	
24	881	847	
24	883	481	
24	885	359	
24	887	336	
24	889	330	
24	891	165	
24	893	2	
24	895	77	
24	897	26	
24	899	220	
24	901	254	
24	903	144	
24	905	28	
24	907	453	
24	909	218	
24	911	196	
24	913	196	
24	915	98	
24	917	593	
24	919	135	

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Commerciale, giusta Concessione Edilizia n. 247/93 rilasciata in data 10/11/1994.

La Concessione Edilizia al momento è scaduta.

La consistenza di tutte le unità, così come autorizzate nella Concessione Edilizia n. 247/93, è riportata nelle tabelle seguenti. Le unità sono state individuate con riferimento alla tavola n.2 del progetto allegato alla Concessione Edilizia ed allegato alla presente stima.

Nelle tabelle viene individuata la superficie commerciale, superficie usata nella compravendita degli immobili, ottenuta moltiplicando le superfici reali delle pertinenze per i coefficienti riduttori in uso nella zona: 1\3 per la superficie delle cantinole, 1\5 per la superficie dei terrazzi, 1\10 per la superficie dei giardini.

- per le 49 ville

Villa	Tipo Villa	Sup. di progetto				Sup. Commerciale				Sup. Sc.	Tot. Sup. Comm.	Superficie del lotto
		Int.	T.	1°	T.zz o	Int.	T.	1°	T.zz o			
1	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1002
2	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1015
3	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1040
4	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1002
5	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
6	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
7	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
8	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
9	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1005

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

10	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1004
11	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1008
12	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1011
13	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
14	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
15	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
16	F	85	140	0	39	28	140	0	8	820	176	1006
17	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1041
18	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1086
19	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1028
20	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1082
21	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1005
22	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1034
23	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1020
24	A	90	168	0	0	30	168	0	0	880	198	1147
25	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1093
26	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1107
27	A	90	168	0	0	30	168	0	0	880	198	1117
28	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1050
29	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1038
30	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1023
31	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1051
32	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1021
33	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1005
34	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1005
35	B	169	168	0	46	56	168	0	9	900	233	1161

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

36	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1005
37	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1005
38	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1005
39	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1008
40	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1031
41	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1031
42	C	150	154	0	41	50	154	0	8	840	212	1031
43	A	90	168	0	0	30	168	0	0	880	198	1141
44	E	132	125	80	64	44	125	80	13	830	262	1066
45	D	60	142	40	23	20	142	40	5	840	207	1065
46	D	60	142	40	23	20	142	40	5	840	207	1026
47	D	60	142	40	23	20	142	40	5	840	207	1035
48	D	60	142	40	23	20	142	40	5	840	207	1041
49	D	60	142	40	23	20	142	40	5	840	207	1030
totali		554	679	172		184	679	172		4089		
		6	4	5	2217	7	4	5	444	0	10810	50821

- per le quattro palazzine

P	Tip o Pal.	Sup. di progetto				area pertine nza	Sup. Commerciale						N ap p	Sup Co m Tot
		Can t	Al l	Pati o	Bal c		Cant	Al l	Pati o	Bal c	area pertine nza	Totale		
T	RpA	34	93	80		270	11	93	16		27	147	2	294
T	1	28	57	17		120	9	57	3		12	81	2	162
T		30	90	45		160	10	90	9		16	125	2	250
1		28	93		58		9	93		12		114	2	228

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1		24	57		17			8	57			3		68	2	136
1		29	90		43			10	90			9		109	2	218
2		28	93		58			9	93			12		114	2	228
2		24	57		17			8	57			3		68	2	136
2		24	90		43			8	90			9		107	2	214
totale palazzina tipo RpA1															18	6
T	RpA 2	34	93	80			270	11	93	16		27	147	2	294	
T		28	57	17			120	9	57	3		12	81	2	162	
T		30	90	45			160	10	90	9		16	125	2	250	
1		28	93		58			9	93		12		114	2	228	
1		24	57		17			8	57		3		68	2	136	
1		29	90		43			10	90		9		109	2	218	
2		28	93		58			9	93		12		114	2	228	
2		24	57		17			8	57		3		68	2	136	
2		24	90		43			8	90		9		107	2	214	
totale palazzina tipo RpA2															18	6
T	RpA 3	34	93	80			270	11	93	16		27	147	2	294	
T		28	57	17			120	9	57	3		12	81	2	162	
T		30	90	45			160	10	90	9		16	125	2	250	
1		28	93		58			9	93		12		114	2	228	
1		24	57		17			8	57		3		68	2	136	
1		29	90		43			10	90		9		109	2	218	
2		28	93		58			9	93		12		114	2	228	
2		24	57		17			8	57		3		68	2	136	

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

2		24	90		43		8	90		9		107	2	214	
totale palazzina tipo RpA3													18	6	
T		34	93	80		350	11	93	16		35	155	2	310	
T		28	57	17		130	9	57	3		13	82	1	82	
1	RpB	28	93		58		9	93		12		114	2	228	
1		24	57		17		8	57		3		68	1	68	
2		28	93		58		9	93		12		114	2	228	
2		24	57		17		8	57		3		68	1	68	
totale palazzina tipo RpB													9	984	

- Per il padiglione ad uso commerciale.

Tipo	Sup. di progetto mq	Sup. Commerciale mq	volume.
Padiglione commerciale	136	136	408

Ad oggi risultano eseguiti i lavori di urbanizzazione. Mancano i lavori di finitura.

I lavori di realizzazione degli immobili, tranne quelli per il Centro Commerciale, risultano tutti iniziati.

Lo stato di avanzamento dei lavori è diverso per ogni unità. Si passa dal semplice scavo per alcune, alle fasi di rifinitura per altre.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Dovendo dare una valutazione a quanto realizzato si è fatto un rilievo unità per unità e si è stabilito per tutte lo stato di avanzamento dei lavori.

Preventivamente si è determinata l'incidenza percentuale delle varie categorie di lavoro.

lavorazioni		Riparto in percentuale			
		Ville		Palazzine	
RUSTICO	Scavo	2	45	1	41
	Fondazioni	4		5	
	Struttura in c.a. e copertura	27		23	
	Tompagni e tramezzi	12		12	
IMPIANTI	Idrico sanitario	6	15	6	19
	Elettrico	3		5	
	Riscaldamento	6		6	
	Ascensore			2	
FINITURE	Intonaci esterni e finiture varie	5	35	5	35
	Intonaci interni e tinteggiature	5		5	
	Rivestimenti e pavimenti	11		11	
	Serramenti	12		12	
	Marmi	2		2	
SITEMAZIONI ESTERNE E ALLACCIAMENTI		5	5	5	5
		100%		100%	

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Applicando queste percentuali, sulla base dei rilievi, sono stati definiti gli stati di avanzamento unità per unità:

- Per le ville

Vi lla	Su p. Sc.	Tot Su p Com.	Sup. lotto	Percentuale lavori eseguiti													Sist. Est. e all.	% total e
				Rustico				Impianti			Finiture							
				Sc av o	Fo nd	Str u e cop	To mp e tra m	Idri co e sa n	Elet t	Ri s	Int est e finit	Int int. e tint	Ri v. e pa v	Ser r	Mar mi			
1	830	26 2	100 5	2,0														2,0
2	830	26 2	101 8	2,0														2,0
3	830	26 2	104 1	2,0														2,0
4	820	17 6	102 1	2,0	4,0	26, 0	4,0											36,0
5	820	17 6	100 6	2,0	4,0	26, 0	4,0											36,0
6	820	17 6	100 6	2,0	4,0	26, 0	4,0											36,0
7	820	17	100	2,0	4,0	26,	4,0											36,0

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

0		2	5														
2		21	103			26,											
1	840	2	2	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		21	104			26,											
2	840	2	0	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		26	102			26,											
3	830	2	4	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		19	115			26,											
4	880	8	2	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		26	109			26,											
5	830	2	8	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		26	110			26,											
6	830	2	8	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		19	112			26,											
7	880	8	9	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		26	100			26,											
8	830	2	2	2,0	4,0	0	4,0										36,0
2		26	100			26,											
9	830	2	2	2,0	4,0	0	4,0										36,0
3		26	104														
0	830	2	2	2,0													2,0
3		26	105														
1	830	2	0	2,0													2,0
3		21	103			26,											
2	840	2	7	2,0	4,0	0	4,0										36,0
3	830	26	102	2,0	4,0	26,	4,0										36,0

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

6		7	7			0	0			8							
4		20	103			26,											
7	840	7	5	2,0	4,0	0	4,0										36,0
4		20	104			26,											
8	840	7	1	2,0	4,0	0	4,0										36,0
4		20	103			26,	12,			1,							
9	840	7	0	2,0	4,0	0	0	1,8	0,8	8	2,5	2,5					53,3

- Per le palazzine:

Tipo Pa.	Sup. Com mq	Percentuale lavori eseguiti														Sis t Es all.	% total e
		Rustico				Impianti				Finiture				Es			
		Scav o	Fon d	Stru te cop.	Tom pe tram	Idric oe san.	El e	Ri s	As c	Int. est .e fina t.	Int. int. e tint .	Ri ve pa v	Se r		Ma rmi		
RpA 1	1866	1,0	5,0	23,0	12,0	2,0	1,5	1,5	0,5	3,5	2,0	3,5	3,5	0,5			59,5
RpA 2	1866	1,0	5,0	23,0	12,0	2,0	1,5	1,5	0,5	3,5	2,0	3,5	3,5	0,5			59,5
RpA 3	1866	1,0	5,0	23,0	12,0												41,0
RpB	984	1,0	5,0	23,0	12,0	3,0	2,5	3,0	0,5	4,5	4,5	9,5	6,5	1,5			76,5

- **Per il Centro Commerciale:**

Nessun lavoro eseguito.

Il sopraluogo è stato completato con ampio rilievo fotografico che si allega alla presente stima .

d) “suoli residui nella Lottizzazione Parchitello” - Noicattaro

Trattasi di suoli all'interno del complesso residenziale della [REDACTED]

[REDACTED] realizzata dalla [REDACTED]

L'intero suolo individuato, riportato in Catasto Terreni del comune di Noicattaro nel foglio 24 è di circa mq 3.025 così ripartiti:

□ **Aree di pertinenza del lotto B\1**

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
24	614	243	[REDACTED]
24	615	2.653	[REDACTED]
24	613	129	[REDACTED]
	totale	3.025,00	

□ **Aree residue di nessuna utilizzazione**

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
24	676	6	[REDACTED]
24	687	14	[REDACTED]
24	688	1	[REDACTED]
24	674	39	[REDACTED]
	totale	60,00	

e) “suoli in C.da san Vincenzo” – Noicattaro

Trattasi di un suolo costituito da tre particelle adiacenti, contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Noicattaro con i seguenti identificativi:

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
24	40	280	
27	23	3.804	
27	88	4.110	
	totale	8.194,00	

f) “suoli in zona Fiera del Levante” – Bari

Il suolo è ubicato nel Comune di Bari, quartiere San Girolamo-Fesca, contraddistinto nel foglio di mappa 82 del Comune di Bari , così identificato:

foglio	particella n°	superficie mq	Intestatario
82	46	2.130	

g) “suoli trav. via Amendola” – Bari

Questo suolo è nel Comune di Bari al quartiere san Pasquale, prospiciente la realizzanda viabilità di P.R.G. denominata 3^ Mediana Bis.

In catasto è così identificato:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Foglio di mappa	particella	mq
41	68	7.950
totale		7.950

h) “suoli in zona Parco d’Incuria” – Bari

Questi suoli sono ubicati nel Comune di Bari, in contrada S. Anna, contraddistinti nel nuovo catasto terreni al foglio di mappa 54 particelle 402, 403, 404, 405, per un totale di mq. 5.970. Derivano dalla soppressione della part. 11 del foglio 54 giusto frazionamento n.414383.1/2004 del 3/11/2004, e sono così ripartiti:

Foglio di mappa	particella	mq
54	402	703
54	403	2.717
	404	2.087
54	405	463
	totale	5.970

i) “suoli in zona Largo 2 Giugno” – Bari

Trattasi di due suoli ubicati nel Comune di Bari al quartiere San Pasquale, riportati in Catasto Terreni al foglio di mappa 114 del Comune di Bari così identificati:

Foglio di mappa	particella	mq
114	40	3
114	86	6.430
	totale	6.433

j) “suolo in zona Tondo di Carbonara” – Bari

Questo suolo è ubicato nel Comune di Bari, all’interno del cosiddetto “Tondo di Carbonara” svincolo a rotatoria all’incrocio degli assi principali viari Nord-Sud ed Est-Ovest, con due maglie disposte a settore di corona circolare destinate ad “attività terziarie”. Il suolo è così identificato:

Foglio di mappa	particella	mq
66	778	55
	totale	55

k) immobili in Bari - località Poggiofranco

Tutti gli immobili di questo raggruppamento sono situati nella parte semicentrale del Comune di Bari in rione Poggiofranco, zona residenziale di notevole pregio servita da infrastrutture e servizi commerciali.

Gli immobili risultano dati in locazione.



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

I locali commerciali descritti ai successivi punti k1-k2-k3-k4-k5-k6 sono contigui fra loro ed ubicati in un unico fabbricato posto in angolo tra le vie Arcidiacono Giovanni e Papa Innocenzo XII.

Il locale commerciale descritto al punto k7 è ubicato su via Arcidiacono Giovanni, a circa 100 metri dai precedenti.

Tutti i locali commerciali sono distribuiti su due superfici, piano terra e piano interrato, collegate da scala interna.

La superficie a piano terra è adibita a esposizione e vendita, quella interrata è destinata a magazzino.

Gli appartamenti descritti ai punti k8-k10-k12 sono ubicati al piano terra del fabbricato posto in angolo tra viale Papa Pio XII e viale Kennedy.

Al piano interrato dello stesso fabbricato sono ubicate le cantinole descritte ai punti k9-k11-k13.

I fabbricati hanno facciate esterne a “cortina”, tipico rivestimento dei fabbricati di un certo pregio della fine degli anni '60.

Gli infissi di accesso ai locali commerciali posti a piano terra sono costituiti da vetrate con profilati metallici verniciati. Tutti gli ingressi sono protetti con chiusura a saracinesca in acciaio.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, con esclusione delle cantinole, sono complete di tutti gli impianti (termico, elettrico, telefonico, idrico-fognante).

Gli stessi rispondono alle normative vigenti e sono tutti regolarmente funzionanti.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in marmittoni di graniglia di cemento a media scaglia, dimensioni 40x40.

Tutti i vani servizi sono rivestiti con mattonelle in ceramica per una altezza di mt. 2.00 circa.

I sanitari sono in vetrochina.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con intelaiatura in abete e rivestimento con pannelli in mogano.

Le finestre e porte finestre sono in legno complete di ferramenta in ottone.

La pitturazione delle pareti è stata eseguita con pittura tipo ducotone.

I soffitti sono tinteggiati a tempera.

Lo stato di manutenzione e di conservazione delle unità immobiliari in oggetto e degli stabili nei quali sono ubicate risulta essere buono.

k1) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni 38 -38/A – 40 angolo via Papa Innocenzo XII, 68-70.

Il locale è ubicato in Bari con accesso dalla via Arcidiacono Giovanni nn. 38-38/A-40 angolo via Papa Innocenzo XII nn- 68-70.

Il piano terra, adibito a negozio con annesso servizio igienico, ha superficie complessiva di mq 160 c.a . La zona sottostante adibita a magazzino, alla quale si accede mediante scala interna, ha superficie complessiva di mq 153 c.a

Al Catasto Fabbricati il locale è così identificato:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

partita	fg	p.lla	sub	piano	cat	classe	rendita	consistenza	zc
							euro	mq	
55405	39	1007	3	T-S1	C\1	5^	7118,33	179	2

K2) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Arcidiacono Giovanni, 42-44-46;

Il locale è ubicato in Bari con accesso dalla via Arcidiacono Giovanni nn. 42-44-46.

Il piano terra, adibito a negozio con annesso servizio igienico, ha superficie complessiva di mq 125 c.a . La zona sottostante adibita a magazzino, alla quale si accede mediante scala interna, ha superficie complessiva di mq 128 c.a

Al Catasto Fabbricati il locale è così identificato:

partita	fg	p.lla	sub	piano	cat	classe	rendita	consistenza	zc
							euro	mq	
55405	39	1007	2	T-S1	C\1	5^	6322,98	159	2

k3) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni , 50-52;

Il locale è ubicato in Bari con accesso dalla via Arcidiacono Giovanni nn.50-52.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il piano terra, adibito a negozio con annesso servizio igienico, ha superficie complessiva di mq 100 c.a . La zona sottostante adibita a magazzino, alla quale si accede mediante scala interna, ha superficie complessiva di mq 147 c.a

Al Catasto Fabbricati il locale è così identificato:

partita	fg	p.lla	sub	piano	cat	classe	rendita	consistenza	zc
							euro	mq	
55405	39	1007	1	T-S1	C\1	5^	4453,92	112	2

k4) Locale ad uso negozio sito in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII, 44-46-48.

Il locale è ubicato in Bari con accesso dalla via Papa Innocenzo XII nn. 44-46-48.

Il piano terra, adibito a negozio con annesso servizio igienico, ha superficie complessiva di mq 90 c.a . La zona sottostante adibita a magazzino, alla quale si accede mediante scala interna, ha superficie complessiva di mq 120 c.a

Al Catasto Fabbricati il locale è così identificato:

partita	fg	p.lla	sub	piano	cat	classe		consistenza	zc

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

							rendita		
							euro		
55405	39	1007	6	T-S1	C\1	5^	5169,73	130	2

k5) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII, 52-54-56.

Il locale è ubicato in Bari con accesso dalla via Papa Innocenzo XII nn. 52-54-56.

Il piano terra, adibito a negozio con annesso servizio igienico, ha superficie complessiva di mq 120 c.a . La zona sottostante adibita a magazzino, alla quale si accede mediante scala interna, ha superficie complessiva di mq 122 c.a

Al Catasto Fabbricati il locale è così identificato:

partita	fg	p.la	sub	piano	cat	classe	rendita	consistenza	zc
							euro	mq	
55405	39	1007	5	T-S1	C\1	5^	5806.01	146	2

k6) Locale ad uso negozio in Bari, con accesso da via Papa Innocenzo XII, 58-60-62-64.

Il locale è ubicato in Bari con accesso dalla via Papa Innocenzo XII nn. 58-60-62-64.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il piano terra, adibito a negozio con annesso servizio igienico, ha superficie complessiva di mq 120 c.a . La zona sottostante adibita a magazzino, alla quale si accede mediante scala interna, ha superficie complessiva di mq 120 c.a

Al Catasto Fabbricati il locale è così identificato:

partita	fg	p.lla	sub	piano	cat	classe	rendita	consistenza	zc
							euro	mq	
55405	39	1007	4	T-S1	C\1	5^	5567,41	140	2

k7) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni, 39.

Il locale è ubicato in Bari con accesso dalla via Arcidiacono Giovanni n. 39.

Il piano terra, adibito a negozio con annesso servizio igienico, ha superficie complessiva di mq 54 c.a . La zona sottostante adibita a magazzino, alla quale si accede mediante scala interna, ha superficie complessiva di mq 54 c.a

Al Catasto Fabbricati il locale è così identificato:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

partita	fg	p.lla	sub	piano	cat	classe	rendita	consistenza	zc
							euro	mq	
48163	39	937	13	T-S1	C\1	4^	1846,23	54	2

K8) Appartamento sito in Bari in v.le Papa Pio XII n. 60, int. 1, piano terra, scala 2;

L'appartamento è ubicato in un fabbricato di pregio in Bari in v.le Papa Pio XII n. 60, al piano terra della scala 2 ed è contraddistinto con il n. int. 1.

È composto di 6 vani ed accessori per complessivi mq 180 c.a con annesso giardino di mq 135 c.a

Al Catasto Fabbricati l'immobile è così identificato:

fg	p.lla	sub	cat	classe	consistenza	superficie	rendita	zc
						catastale	euro	
39	1088	103	A\2	4^	8.5 vani	198	1360.86	2
	1090	1						

Deriva per divisione n.34822.1/2002 del 2/12/2002 dalla Particella 1088, sub 17 e 1090, Piano T-S1, categoria A/2

K9) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII n. 60, piano interrato, scala 2.

Locale cantina ubicato in Bari in v.le Papa Pio XII n. 60 al piano cantinato, di mq 18 c.a.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è così identificato:

fg	plla	sub	cat	clas se	consist enza	superficie	rendita	zc
						catastale	euro	
39	1088	104	C\2	3 [^]	18 mq	20	115.27	2

Deriva per divisione n.34822.1/2002 del 2/12/2002 dalla Particella 1088, sub 17 e 1090, Piano T-S1, categoria A/2

K10) Appartamento sito in Bari in v.le Papa Pio XII n. 60, piano terra, int. 2, scala.2.

L'appartamento è ubicato in un fabbricato di pregio in Bari in v.le Papa Pio XII 60 , al piano terra della scala 2 ed è contraddistinto con il n. int. 2.

È composto di 5 vani ed accessori per complessivi mq 160 c.a con annesso giardino di mq 45 c.a

Al Catasto Fabbricati l'immobile è così identificato:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

fg	plla	sub	cat	clas se	consist enza	superficie	rendita	zc
						catastale	euro	
39	1088	105	A/2	4^	7.5 vani	166	1200.76	2
	1091	1						

Deriva per divisione n.34822.1/2002 del 2/12/2002 dalla Particella 1088, sub 17 e 1090, Piano T-S1, categoria A/2

K11) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII n. 60, piano interrato, scala 2.

Locale cantina ubicato in Bari in v.le Papa Pio XII n.60 al piano cantinato, di mq 18 c.a.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è così identificato:

fg	plla	sub	cat	clas se	consist enza	superficie	rendita	zc
						catastale	euro	
39	1088	106	C\2	3^	18 mq	20	115.27	2

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Deriva per divisione n.34822.1/2002 del 2/12/2002 dalla Particella 1088, sub 17 e 1090, Piano T-S1, categoria A/2

K12) Appartamento sito in Bari v.le Kennedy n. 91, piano terra, int. 2.

L'appartamento è ubicato in un fabbricato di pregio in Bari in v.le Kennedy n. 91, al piano terra ed è contraddistinto con il n. int. 2.

È composto di 5 vani ed accessori per complessivi mq 150 c.a con annesso giardino di mq 65 c.a

Al Catasto Fabbricati l'immobile è così identificato:

fg	plla	sub	cat	clas se	consist enza	superficie	rendita	zc
						catastale	euro	
39	1088	107	A\2	4^	7.5 vani	163	1200.76	2
	1092	1						

Deriva per divisione n.34823.1/2002 del 2/12/2002 dalla Particella 1088, sub 43 e 1092, Piano T-S1, categoria A/2

K13) Locale cantinato in Bari v.le Kennedy n. 91, piano interrato.

Locale cantina ubicato in Bari in v.le Kennedy n. 91, al piano cantinato, di mq 13 c.a.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è così identificato:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

fg	plla	sub	cat	clas se	consist enza	superficie	rendita	zc
						catastale	euro	
39	1088	108	C\2	3^	13 mq	18	83,.25	2

Deriva per divisione n.34823.1/2002 del 2/12/2002 dalla Particella 1088, sub 43 e 1092, Piano T-S1, categoria A/2

2. Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio precedente la data del fallimento, controllando i Registri Immobiliari ed acquisendo la relativa certificazione, concernente anche i danti causa eventuali.

a) “suoli zona Sporting” adiacente insediamento residenziale Parchitello - Noicattaro

Questi suoli collocati nel territorio comunale di Noicattaro, ed individuati catastalmente con i seguenti identificativi :

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
21	361	24	649	24	172	24	169
24	643	24	642	24	170	24	713

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	650	24	98	24	329	24	715
						24	641

Questi suoli catastalmente sono ancora intestati alla [REDACTED] e quindi è necessario fare la voltura.

Il suolo è pervenuto alla [REDACTED] all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla [REDACTED] a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la società [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla [REDACTED] il suolo era pervenuto in virtù dell'atto di concessione in enfiteusi del notaio A. Marini di Roma in data 03/05/1971 repertorio n. 21535, raccolta 3370, registrato a Roma il 07/05/1971 al Volume 1451 n. 4338 e della successiva scrittura privata in data 03/05/1971 per vendita del diretto dominio registrato a Roma il 07/05/1971 al n. 2729.

b) “suoli zona Piazza” nella Lottizzazione Parchitello - Noicattaro

Questi suoli collocati nel territorio comunale di Noicattaro, fanno parte della “lottizzazione Parchitello”, ubicati a sinistra del viale di accesso alla zona residenziale, sono individuati catastalmente con i seguenti identificativi :

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
21	564	21	565	21	566	21	567

Il suolo è pervenuto alla [REDACTED] all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla [REDACTED] a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla [REDACTED] il suolo era pervenuto in virtù dell'atto di concessione in enfiteusi del notaio A. Marini di Roma in data 03/05/1971 repertorio n. 21535, raccolta 3370, registrato a Roma il 07/05/1971 al Volume 1451 n. 4338 e della successiva scrittura privata in data 03/05/1971 per vendita del diretto dominio registrato a Roma il 07/05/1971 al n. 2729.

c) “lottizzazione Parchitello Alta “ – Noicattaro

Questi suoli collocati nel territorio comunale di Noicattaro, – Contrada Coppe di Bari – a sud della [REDACTED] sono individuati catastalmente con i seguenti identificativi :

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particell a n°						
24	473	24	854	24	997	24	855
24	548	24	856	24	547	24	857
24	731	24	858	24	549	24	859
24	738	24	860	24	735	24	861
24	740	24	862	24	737	24	863
24	744	24	864	24	739	24	865
24	746	24	866	24	741	24	867
24	748	24	868	24	745	24	869
24	750	24	870	24	747	24	871
24	752	24	872	24	749	24	873
24	754	24	874	24	751	24	875
24	756	24	876	24	753	24	877
24	758	24	878	24	755	24	879
24	760	24	880	24	757	24	881
24	762	24	882	24	759	24	883
24	764	24	884	24	761	24	885
24	766	24	886	24	763	24	887
24	768	24	888	24	765	24	889
24	770	24	890	24	767	24	891

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	772	24	892	24	769	24	893
24	774	24	894	24	771	24	895
24	776	24	896	24	773	24	897
24	778	24	898	24	775	24	899
24	780	24	900	24	779	24	901
24	782	24	902	24	781	24	903
24	784	24	904	24	785	24	905
24	786	24	906	24	787	24	907
24	788	24	908	24	789	24	909
24	790	24	910	24	791	24	911
24	792	24	912	24	793	24	913
24	794	24	914	24	795	24	915
24	796	24	916	24	797	24	917
24	798	24	918	24	799	24	919
24	800	24	920	24	801	24	921
24	802	24	922	24	803	24	923
24	804	24	924	24	805	24	925
24	806	24	926	24	807	24	927
24	808	24	928	24	809	24	930
24	810	24	932	24	811	24	935
24	812	24	934	24	813	24	937
24	816	24	936	24	815	24	939

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	818	24	938	24	817	24	941
24	820	24	940	24	819	24	943
24	822	24	942	24	821	24	945
24	824	24	944	24	823	24	947
24	826	24	946	24	827	24	949
24	828	24	970	24	829	24	999
24	830	24	967	24	831	24	972
24	832	24	969	24	833	24	974
24	834	24	973	24	835	24	976
24	836	24	975	24	837	24	978
24	838	24	977	24	839	24	980
24	840	24	979	24	841	24	982
24	842	24	981	24	843	24	984
24	844	24	983	24	845	24	986
24	846	24	985	24	847	24	988
24	848	24	987	24	849	24	992
24	850	24	989	24	851	24	991
24	852	24	993	24	853	24	995
						24	963

I suoli sono pervenuti alla [REDACTED] all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

conferimento dalla [REDACTED] a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la società Parchitello spa con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla [REDACTED] il suolo era pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 13/01/1987 rep. n. 133051 racc. n. 16408, registrato a Bari il 02/02/1987 al n. 2516 per quanto attiene le particelle 26,81,82,83,68 e 67 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 12/01/1987 rep. n. 133046 racc. n. 16404, registrato a Bari il 30/01/1987 al n. 2301 per quanto attiene le particelle 77,27, e 113 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 16/12/1986 rep. n. 132731 racc. n. 16317, registrato a Bari il 29/12/1986 al n. 24710 per quanto attiene la particella 53 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 02/04/1987 rep. n. 134303 racc. n. 16718, registrato a Bari il 21/04/1987 al n. 8719 per quanto attiene le particelle 65 e 84 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 12/02/1987 rep. n. 133506 racc. n. 16496, registrato a Bari il 04/03/1987 al n. 4879 per quanto attiene le particelle 66 e 54 del foglio di mappa 24;

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 13/01/1987 rep. n. 133050 racc. n. 16407, registrato a Bari il 02/02/1987 al n. 2515 per quanto attiene le particella 127 del foglio di mappa 24;
- atto del Eugenio Sorvillo di Noicattaro in data 15/03/1974 rep. n. 22846 racc. n. 1637, registrato a Bari il 01/01/1974 al n. 5479 per quanto attiene le particella 31 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 16/12/1986 rep. n. 132729 racc. n. 16315, registrato a Bari il 29/12/1986 al n. 24708 per quanto attiene le particella 32 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 16/12/1986 rep. n. 132728 racc. n. 16314, registrato a Bari il 29/12/1986 al n. 24707 per quanto attiene le particella 93 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 23/01/1987 rep. n. 133214 racc. n. 16441, registrato a Bari il 12/02/1987 al n. 3276 per quanto attiene le particella 55 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 26/02/1987 rep. n. 133710 racc. n. 16551, registrato a Bari il 13/03/1987 al n. 5571 per quanto attiene le particella 56 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 16/12/1986 rep. n. 132727 racc. n. 16313, registrato a Bari il 28/12/1986 al n. 24706 per quanto attiene la particella 57 del foglio di mappa 24;

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- atto del Notaio Concetta Capano di Conversano in data 05/11/1987 rep. n. 19 racc. n. 14, registrato a Bari il 24/11/1987 al n. 5873 per quanto attiene la particella 58 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Concetta Capano di Conversano in data 12/11/1987 rep. n. 54 racc. n. 26, registrato a Bari il 30/11/1987 al n. 6104 per quanto attiene le particelle 34 e 475 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Concetta Capano di Conversano in data 27/05/1988 rep. n. 1427 racc. n. 350, registrato a Bari il 17/06/1988 al n. 7519 per quanto attiene la particella 37 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Concetta Capano di Conversano in data 11/12/1987 rep. n. 229 racc. n. 64, registrato a Bari il 30/12/1987 al n. 7758 per quanto attiene la particella 36 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 16/12/1986 rep. n. 132730 racc. n. 16316, registrato a Bari il 29/12/1986 al n. 24709 per quanto attiene le particelle 86 e 38 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Concetta Capano di Conversano in data 27/05/1988 rep. n. 1427 racc. n. 350, registrato a Bari il 17/06/1988 al n. 7519 per quanto attiene la particella 87 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Concetta Capano di Conversano in data 16/06/1988 rep. n. 1670 racc. n. 381, registrato a Bari il 04/07/1988 al n. 8249 per quanto attiene la particella 474 del foglio di mappa 24 e le particelle 20,104,252,253,254,255,257,258 e 259 del foglio di mappa 27.
- Alla GAMMA spa il suolo era pervenuto in virtù dei seguenti atti:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- atto del Notaio Maria Lacalendola di Noicattaro in data 19/12/1991 rep. n. 11294 racc. n. 2000, registrato a Bari il 08/01/1992 al n. 1112 per quanto attiene la particella 256 del foglio di mappa 27;
- atto del Notaio Maria Lacalendola di Noicattaro in data 10/12/1993 rep. n. 17334 racc. n. 2953, registrato a Bari il 28/12/1993 al n. 13577 per quanto attiene la particella 35 del foglio di mappa 24;
- atto del Notaio Maria Lacalendola di Noicattaro in data 05/05/1994 rep. n. 18511 racc. n. 3191, registrato a Bari il 24/05/1994 al n. 5692 per quanto attiene le particelle 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, e 949 del foglio di mappa 24;

d) “suoli residui nella Lottizzazione Parchitello” – Noicattaro

Questi suoli collocati nel territorio comunale di Noicattaro, all'interno del complesso residenziale individuato con la “ lottizzazione Parchitello” e realizzata dalla GAMMA spa (ex PARCHITELLO spa).

Sono individuati catastalmente con i seguenti identificativi :

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
24	614	24	613	24	676	24	688
24	615			24	687	24	674

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

I suoli sono pervenuti alla GAMMA spa con i seguenti atti:

- Con atto a rogito del Notaio Gilda Corvaja Barbarito di Cinisello Balsamo del 18/03/1970 rep. n. 4283, registrato a Monza il 03/04/1970 al n. 1901.
- Con atto a rogito del Notaio Eugenio Sorvillo di Bari del 27/07/1973 rep. n. 21973, registrato a Bari il 13/08/1973 al n. 14936 e trascritto a Trani il 25/08/1973 al n. 38537;
- Con atti di concessione in enfiteusi e successiva vendita del diretto dominio, il primo a rogito del Notaio Alessandro Marini di Roma in data 03/05/1971 rep. n. 21535, registrato a Roma il 07/05/1971 al n. 4883, ed il secondo autenticato nelle firme dallo stesso Notaio Alessandro Marini in data 03/05/1971 rep. n. 21536, registrato a Roma il 07/05/1971 al n. 2729;
- Con atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 rep. n. 9504, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52244, trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 29672/38881 e 29671/38880.

Alla PARCHITELLO ALTA SRL sono pervenuti all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta.

e) “suoli in C.da San Vincenzo” – Noicattaro

Trattasi di suoli costituiti da tre particelle adiacenti contraddistinte nel catasto terreni del Comune di Noicattaro con i seguenti identificativi:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
24	40	27	23	27	88

La particella n.40 è pervenuta alla PARCHITELLO ALTA SRL all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA spa il suolo era pervenuto avendo questa per fusione la società PARCHITELLO spa con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla PARCHITELLO spa il suolo era pervenuto in virtù dell'atto del Notaio CAPANO CONCETTA di Bari in data 12/11/1987, rep. 54 racc. n. 26, reg. a Bari il 30/11/1987 al n. 6.104.

Le particelle 23 e 88 del foglio di mappa 27 sono pervenute alla PARCHITELLO ALTA SRL all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione

la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA spa erano pervenute in virtù dell'atto del Notaio Maria Lacalendola di Noicattaro (BA) in data 19/12/1991, rep. 11294 racc. n. 2000, reg. a Bari il 08/01/1992 al n. 1112.

f) “suoli in zona Fiera del Levante” – Bari

Il suolo è ubicato nel Comune di Bari, quartiere San Girolamo-Fesca, contraddistinto nel foglio di mappa 82 particella 46 del Comune di Bari.

Detto suolo è pervenuto alla PARCHITELLO ALTA SRL all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA spa il suolo era pervenuto avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl, con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA srl il suolo era pervenuto avendo incorporato per atto di fusione la IMMOBILIARE POGGIOFRANCO spa con atto a rogito del Notaio CORVAJA

Barbarito di Milano del 23/08/1983, rep. 47340/4929, reg. a Milano il 31/08/1983 al n. 19496 e trascritto a Bari il 03/09/1983 ai nn. 27193/23015.

g) “suoli in trav. via Amendola” – Bari

Il suolo è ubicato nel Comune di Bari, quartiere san Pasquale, prospiciente la realizzanda viabilità di P.R.G. denominata 3^a Mediana Bis.

In Catasto Terreni è contraddistinto nel foglio di mappa 41 particella 68 del Comune di Bari.

Il suolo è pervenuto alla PARCHITELLO ALTA SRL all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA spa è pervenuto avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA srl il suolo era pervenuto avendo incorporato per atto di fusione la IMMOBILIARE POGGIOFRANCO spa con atto a rogito del Notaio CORVAJA Barbarito di Milano del 23/08/1983, rep. 47340/4929, reg. a Milano il 31/07/1983 al n. 19496 e trascritto a Bari il 03/09/1983 ai nn. 27193/23015.

h) “suoli in zona Parco D’incuria” – Bari

Questi suoli sono ubicati nel Comune di Bari, in contrada S. Anna, contraddistinti nel nuovo catasto terreni con i seguenti identificativi:

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
54	402	54	403	54	404	54	405

Il suolo è pervenuto alla PARCHITELLO ALTA SRL all’atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA srl il suolo era pervenuto avendo incorporato per atto di fusione l’IMMOBILIARE POGGIOFRANCO spa con atto a rogito del Notaio CORVAJA Barbarito di Milano del 23/08/1983, rep. 47340/4929, reg. a Milano il 31/07/1983 al n. 19496 e trascritto a Bari il 03/09/1983 ai nn. 27193/23015.



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Alla IMMOBILARE POGGIOFRANCO spa il suolo era pervenuto dalla società PARCO D'INCURIA mediante scrittura privata del 10/12/1975 autenticato nelle firme dal Notaio Giulio Reggio di Terlizzi del 10/12/1975, rep. 658/24 registrato a Bari il 29/12/1975 al n. 18970.

i) “suoli in zona Largo 2 Giugno” – Bari

Questi suoli sono ubicati nel Comune di Bari al quartiere San Pasquale, riportati in Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

foglio	particella n°	foglio	particella n°
114	40	114	86

I suoli sono pervenuti alla PARCHITELLO ALTA SRL all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA spa i suoli sono pervenuti avendo questa incorporato per fusione la società GAMMA srl con atto a rogito del Notaio Maria Teresa Sindona di Roma

del 31/10/1988 – repertorio n. 9504/1229, registrato a Roma il 15/11/1988 al n. 52224 e trascritto a Bari il 22/11/1988 ai nn. 38880/29761 e 38881/29762.

Alla GAMMA srl i suolo sono pervenuti avendo incorporato per atto di fusione la IMMOBILIARE POGGIOFRANCO spa con atto a rogito del Notaio CORVAJA Barbarito di Milano del 23/08/1983, rep. 47340/4929, reg. a Milano il 31/08/1983 al n. 19496 e trascritto a Bari il 03/09/1983 ai nn. 27193/23015.

j) “suolo in zona Tondo di Carbonara” – Bari

Questo suolo, ubicato nel Comune di Bari, all'interno del cosiddetto “Tondo di Carbonara” svincolo a rotatoria circolare all'incrocio degli assi principali viaria Nord-Sud ed Est-Ovest, è contraddistinto nel nuovo catasto terreni al foglio di mappa 66 particella 778

Il suolo è stato espropriato dal Comune di Bari per pubblica utilità come da trascrizione n.4925.1\2000 in atti dal 2\10\2000 rep n.335.

k) immobili in località Poggiofranco – Bari

Tutti gli immobili compresi in questo raggruppamento sono situati nella parte semiperiferica del Comune di Bari in rione Poggiofranco, e sono riportati in Catasto Urbano con i seguenti identificativi:



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

fg	plla	sub	piano	cat
39	1007	3	T-S1	C\1
39	1007	2	T-S1	C\1
39	1007	1	T-S1	C\1
39	1007	6	T-S1	C\1
39	1007	5	T-S1	C\1
39	1007	4	T-S1	C\1
39	937	13	T-S1	C\1
39	1088 1090	103 1	T	A\2
39	1088	104	S1	C\2
39	1088 1091	105 1	T	A\2
39	1088	106	S1	C\2
39	1088 1092	107 1	T	A\2
39	1088	108	S1	C\2

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] con atto all'atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995

rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta.

Alla Gamma spa gli immobili erano pervenuti con i seguenti atti:

- In data 18 marzo 1970 con atto autenticato nelle firme dal Notaio CORVAJA Barbarito di Cinisello Balsamo, rep. 4.309/837, reg. a Monza il 03/04/70 al n. 1905 i Sigg. Ing. Guido AMORUSO MANZARI e Arch. Aldo AMORUSO MANZARI conferivano alla società IMMOBILIARE POGGIOFRANCO spa beni immobili in Bari comprendenti le unità immobiliari oggetto della presente relazione.
- Con atto di fusione rogato dal Notaio Gilda CORVAJA BARBARITO di Cinisello Balsamo in data 23/08/1983 rep. n. 47340/4929, reg. a Milano il 31/08/83 al n. 19496, la società IMMOBILIARE POGGIOFRANCO spa veniva incorporata dalla società GAMMA srl.
- La società GAMMA srl in data 31/10/88 con atto di fusione rogato dal notaio Maria Teresa Sindona di Roma, rep. n. 9504/1229, reg. a Roma il 15/11/88 al n. 52244, veniva incorporata dalla società GAMMA spa.

In merito alle iscrizioni contro si rimanda alla documentazione della Conservatoria trasmessa in allegato.

Parte di detta documentazione, per la mole delle particelle interessate, non è stata approntata. La stessa, appena pronta, sarà immediatamente allegata alla presente perizia.

3. Alleghi gli estratti di mappa e del partitario.

In seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici U.T.E di Bari e relativamente al suolo in oggetto, si è richiesto certificazione, che si allega alla perizia, relativamente all'Estratto di Mappa e al Certificato storico nel ventennio di tutti gli immobili.

4. Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti, se vi siano vincoli imposti da leggi urbanistiche o da altra normativa; nonché, per edifici e loro parti, accerti gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria: in mancanza di tali concessioni, dica se la concessione in sanatoria sia ottenibile ai sensi dell'art. 13 legge 47/1985 e con quali oneri prevedibili.

Tutti i suoli oggetto della presente stima sono regolati dalle N.T.A. del PRG vigente del Comune di Noicattaro per i suoli di cui ai punti a), b), c) d), e), e del Comune di Bari per i suoli di cui ai punti f), g), h), i) ,j), norme che si rilevano dai certificati urbanistici allegati alla presente stima ma che qui si riportano integralmente per completezza di documentazione.

Gli immobili in Bari di cui al punto K) ed il locale commerciale in Noicattaro nella “zona Sporting”, come descritto puntualmente in seguito, risultano tutti regolarmente autorizzati con Licenza Edilizia o Concessione Edilizia o Concessione in Sanatoria, tutte riportate in allegato.

Esistono solo piccole difformità interne tutte sanabili con semplice D.I.A.

**a) “suoli zona Sporting” adiacente insediamento residenziale Parchitello –
Noicattaro**

Questi suoli collocati nel territorio comunale di Noicattaro, ed individuati in Catasto con i seguenti identificativi :

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
21	361	24	649	24	172	24	169
24	643	24	642	24	170	24	713
24	650	24	98	24	329	24	715
						24	641

Tutte queste aree risultano inserite nel nuovo PRG del Comune di Noicattaro e individuate come indicato nel certificato di destinazione urbanistica come di seguito indicato:

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 642**

Parte a “parco di quartiere” e parte a “attrezzature sportive”, ricadente nel Comparto di Servizi CS7 – zona mare.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 643**

Parte a “zone di completamento in attuazione di piani esecutivi vigenti B7”,
Parte a “parco di quartiere” e parte a “attrezzature sportive”, ricadente nel
Comparto di Servizi CS7 – zona mare.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 649**

“attrezzature sportive”.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 650**

Parte a “parco di quartiere”, parte a “attrezzature sportive”, parte a “ verde di quartiere”, e parte “attrezzature urbane” ricadenti nel Comparto 12 zona mare.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particelle 98-170-329**

“parco di quartiere” ricadente nel Comparto di Servizi CS7 – zona mare.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 172**

Parte a “parco di quartiere”, parte a “viabilità di PRG”, ricadente nel Comparto di Servizi CS7 e Comparto 12 zona mare.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particelle 169-713**

Parte a “zone di completamento in attuazione di piani esecutivi vigenti B7”,
parte a “viabilità di PRG”, ricadenti nel Comparto di Servizi CS6 e CS7– Zona Mare.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 715**

“zone di completamento in attuazione di piani esecutivi vigenti B7”,

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 641**

Parte a “attrezzature sportive”, parte “attrezzature urbane”, parte a “parco di quartiere”, parte a “viabilità di PRG”, ricadenti nel Comparto 12 zona mare.

• **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.21 particella 361**

“parco di quartiere” ricadente nel Comparto di Servizi CS6 – zona mare.

Si riportano, inoltre, le prescrizioni urbanistiche del PRG relative alle tipizzazioni interessate.

ATTREZZATURE URBANE

Le aree destinate a servizi a carattere urbano e ad attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale, culturale (cinema, teatri, musei, biblioteche, alberghi, ristoranti, centri congressi ecc.) e commerciale, sia servizi di tipo tecnico.

Le prescrizioni per tali insediamenti sono:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq per il Centro Urbano

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,5 mc/mq per la Zona Mare

Rc - rapporto di copertura: max 40% della superficie fondiaria

Hmax - altezza massima consentita: 9,00 ml

P - parcheggi: min. 15% della superficie fondiaria per il Centro Urbano

P - parcheggi: min. 7% della superficie fondiaria per la Zona Mare

Va - verde: min 30% della superficie fondiaria

Dc - distanza dei fabbricati dal confine: min ml 10

Df - distanza tra i fabbricati; semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, min 10 ml

Per i recapiti terminali dei rifiuti solidi o liquidi non vi sono prescrizioni aggiuntive rispetto alle specifiche normative statali o regionali.

Per i depositi idrici e per gli impianti terminali esistenti della rete fognaria, viene stabilita una fascia di rispetto di mt 200 (disposizione Ministero dei LL.PP. 4/2/1977) dal perimetro dell'area interessata.

PARCO URBANO TERRITORIALE

Tali zone comprendono le aree individuate dal PRG come aree a carattere ambientale-naturalistico. Esse coincidono con l'alveo delle due lame: Giotta e S. Giorgio.

Data la loro valenza a carattere territoriale la Regione, la Provincia o i Comuni interessati potranno elaborare un Piano Tematico Specifico, nel rispetto delle L.R. sui parchi naturali attrezzati. Le zone di rispetto delle lame individuate dal PRG della profondità di mt 200 per lato sono inedificabili. Sono ammessi solo interventi di manutenzione e di restauro conservativo delle strutture esistenti. Le strade vicinali e comunali dovranno essere sostanzialmente conservate, ovvero non potranno essere né distrutte né modificate nei loro elementi morfologici e costruttivi (muri a secco, ecc.), e dovranno essere usate come percorsi pedonali e piste ciclabili. Nell'alveo delle lame è comunque vietato l'abbattimento di alberature, di siepi ed elementi naturalistici. Resta la facoltà per i Piani Tematici Specifici di modificare l'ampiezza sia del parco che delle zone di rispetto. In ogni caso fino all'approvazione definitiva del PTS o del PUTT-PBA in tali aree valgono le prescrizioni e i vincoli della L.r. n.30/90 e successive modifiche.

ATTREZZATURE SPORTIVE A LIVELLO URBANO

Tali zone comprendono le aree che il PRG destina ad attrezzature sportive di interesse urbano (impianti coperti e scoperti).

L'Amministrazione Comunale, oppure il privato, provvederà alla formazione di appositi progetti di esecuzione estesi ad ambiti territoriali omogenei e di ampiezza adeguata in rapporto alle esigenze. Tali progetti dovranno prevedere la realizzazione di impianti sportivi coperti o scoperti che dovranno essere inclusi in ampie aree libere alberate o sistemate a verde senza attrezzature e non superare il 20% della superficie fondiaria. In dette aree è comunque vietato l'abbattimento di alberature, di siepi ed elementi naturalistici senza comprovata necessità e conseguente reintegrazione del patrimonio arboreo.

Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: 0.15 mq/mq

I parcheggi per gli impianti coperti o scoperti dovranno essere previsti nella misura di 5 mq per spettatore previsto nel caso di attrezzature a carattere spettacolare, essendo detta misura riferita alla capacità massima dell'impianto, e nella misura di 10 mq per utente potenzialmente presente nelle ore di massima affluenza nel caso di impianti per uso amatoriale. I parcheggi devono comunque essere previsti in misura non inferiore al 10% della superficie dell'area.

I parcheggi dovranno essere serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e alberati con piante di alto fusto nel rapporto di una pianta ogni 50 mq di superficie, comunque non inferiore a una pianta ogni 2 posti macchina. Non sono

calcolate ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria le coperture gonfiabili o simili, purché stagionali.

La realizzazione degli impianti può essere privata o pubblica. Nel caso in cui è attuata dalla pubblica amministrazione, può essere affidata, mediante concessione a termine, ad altri soggetti - privati, enti, cooperative - che ne garantiscano la corretta gestione con il rispetto delle destinazioni previste e l'uso pubblico.

Le attrezzature di interesse generale di cui alle lettere a) b) c). d) e) f) possono essere di iniziativa privata: in tale caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione, al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire le idonee garanzie.

Nelle aree per le attrezzature di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) se una maglia è interessata da più iniziative, la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico esecutivo che l'abbracci per intero; se la maglia è impegnata da un'unica iniziativa, la costruzione è invece subordinata alla approvazione di un progetto unitario di utilizzazione.

COMPARTI A2 (CS) - COMPARTI DI SERVIZI.

Al fine di dotare la zona delle aree pubbliche necessarie, in quanto le lottizzazioni, in parte, hanno monetizzato la cessione delle aree per le urbanizzazioni mantenendo lo stesso in regime di proprietà privata, si è proceduto con criteri analoghi a quelli del centro urbano. Pertanto le aree del

vecchio PdF destinate alle urbanizzazioni o al parco pubblico sono state sottoposte alla normativa di Comparto.

Per i Comparti A2 si procede alla suddivisione delle zone nel rapporto 80% dell'area da cedere al comune e la concentrazione di punti residenziali privati sulla restante 20% dei suoli. In tali aree si procede con un piano esecutivo esteso all'intero Comparto nel rispetto dei seguenti Indici e Parametri:

If c= Indice di fabbricabilità di comparto - 0,15 mc/mq di cui 0,05 mc/mq da destinarsi ai servizi della residenza e 0,1 mc/mq. da destinarsi alla residenza.

Hmax = 7,50 ml

Rc= 70% delle aree a regime privato.

I volumi devono essere collocati in linea di massima nelle posizioni indicate negli elaborati di PRG

COMPARTI DI TIPO F2 - Comparto 12 Zona Mare

Queste aree, tipizzate in zona F, hanno la stessa destinazione di zona di quelle del centro urbano e afferiscono alle zone tipizzate tali nella Zona Mare

Differiscono dalle prime,esclusivamente per l'indice di fabbricabilità. Ift= 0,25 mc./mq.

In generale, le aree saranno destinate all'insediamento delle attrezzature previste nelle citate zone "F" (attrezzature di interesse generale) e ad ospitare attività rivolte ad assicurare a tutta la comunità comunale e sovracomunale sia servizi relativi alla vita sociale, culturale e commerciale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

ZONE DI COMPLETAMENTO IN ATTUAZIONE DI PIANI ESECUTIVI VIGENTI. B7 EX AREE C4 DEL P.D. F. (ZONA MARE).

Nel presente P.RG. queste zone comprendono, indistintamente, tutte le zone Cl, Cl/2, PEEP e C4 del P.di F. già dotate di piani esecutivi attuati in corso di attuazione. Nelle aree, così come zonizzate dal P.RG., impegnate da piani di lottizzazione approvati, gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni. Per le aree assoggettate a piano attuativo deve essere applicato il Rc.t. e non può essere applicato nella fase concessoria il Rc.f, in quanto la prescrizione è stata già osservata in fase di progettazione territoriale, vale a dire che in zone soggette a piano attuativo non può essere applicato il Rc.f. in nessun caso se non per singoli lotti di zone di completamento non inclusi in piano attuativo.

Nelle aree non dotate di piano urbanistico esecutivo si può intervenire secondo norme e indici di zona originari (1), previa cessione al Comune delle aree per standard di quartiere di cui al D.M. 1444/68. Le demolizioni e ricostruzioni sono consentite nel rispetto di norme e indici di zona di P.R.G..

Per tutte le zone ex C4 del P. di F. oggetto di Piani Attuativi già approvati e convenzionati, rimangono validi i limiti di volumetria e superficie coperta come previsti dai piani attuativi pure in presenza di una riduzione della superficie fondiaria dei lotti a seguito di previsione di nuove viabilità di P.R.G. anche al di sotto del lotto minimo di intervento.

AREE A VERDE ATTREZZATO DI QUARTIERE O PARCO DI QUARTIERE:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Le aree a verde attrezzato di quartiere comprendono:

- a)- nuclei elementari di verde,*
- b)- giardini e i parchi di quartiere,*
- c)- aree per il gioco per bambini da 3 a 6 anni,*
- d)- le aree per il gioco e lo sport per bambini da 6 a 10 anni,*
- e)- le aree per il gioco e lo sport per ragazzi da 11 a 14 anni,*
- f)- le aree per lo sport per i ragazzi oltre i 14 anni e per gli adulti.*

In. dette aree è ammessa l'edificazione di manufatti provvisori per una superficie non superiore al 5 % dell'area e, pertanto, tutta la superficie sarà sistemata a giardini, prati e prati alberati e sarà dotata di tutto l'arredo urbano necessario per la loro migliore fruizione; la superficie destinata a parcheggi non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria per interventi su aree di superficie superiore a 1.000mq.

Per l'ultima categoria (sport per i ragazzi oltre i 14 anni e per gli adulti) è ammessa l'edificazione anche di manufatti permanenti, quali bar, biblioteche, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Rc - rapporto di copertura: max 10% della superficie fondiaria;

H - altezza: max ml 10 per impianti sportivi e ml 5 per tutti gli altri interventi;

P - parcheggi: min. 10% della superficie fondiaria;

Vp - verde piantumato: min. 50% della superficie fondiaria;

Dc - distanza dei fabbricati dai confini: min. 10 ml;

Ds - distanza dalle strade: min. 10 ml.

ZONA AGRICOLA EI

Tali zone sono destinate all'agricoltura in modo esclusivo o frammiste ad altre destinazioni.. Nelle zone El sono ammesse le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative. Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In. assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale elaborati da periti agrari o da agronomi che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinata alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di una concessione edilizia in zona agricola.

Nelle aree di rispetto idrogeologico comprese nell'ambito delle zone E, corrispondenti a fasce di 200 ml dall'alveo delle lame, indicato con apposita simbologia nelle tavole di zonizzazione del PRG, è vietata qualsiasi opera edilizia e qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, in superficie e nel

sottosuolo, che turbi l'assetto delle acque. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo delle strutture esistenti, quindi tutte le opere esclusivamente finalizzate alla salvaguardia idrogeologica dell'assetto fisico della lama e del ripristino delle valenze ambientali, vegetazionali e morfologiche del paesaggio. In caso di eventuali specifici vincoli apposti mediante leggi statali e regionali o provvedimenti ad hoc, che prevedano un regime di tutela più restrittivo, vigono le disposizioni da questi previsti.

Per le zone E, nelle aree boscate (aree interessate da "vegetazione di specie legnose selvatiche-arboree o frutticole, riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale, diretta o indiretta"), non è consentita edificazione. .

Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione edilizia con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza - possono assumere destinazioni: residenziale (permanente o stagionale), alberghiera o similare, per servizi della residenza, per servizi alle attività produttive, per il tempo libero, naturalmente con il rispetto degli standard urbanistici e il pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti per dette destinazioni.

Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell'art. 31 della legge statale n.457/78, non può modificare la plani-volumetria esistente salvo che per volumi necessari per impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA - *Nelle zone El devono essere, laddove non insorgano motivate necessità, mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Altri tipi di recinzioni devono essere realizzate in conformità a quanto previsto dall'art. 30 del R.E..*

Per le recinzioni deve essere comunque rispettato quanto disposto dal D.L.vo n. 285 del 30.4.1992.

NORME SPECIFICHE - *Le zone per attività primarie di tipo El sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in esse sono ammesse attività connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con attività industriali e di deposito limitatamente a quelle preesistenti e nei limiti prescritti ai successivi commi del presente articolo, con le industrie estrattive, con il deposito e la distribuzione di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.*

In queste zone occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000 per gli impianti connessi con la produzione agricola e zootecnica; mq 7.500 qualora l'edificio comprenda la parte residenziale e mq 50.000 per insediamenti agrituristici o di turismo agricolo.

Ift' - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,10 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq, il resto per annessi agricoli.

H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali

Dc - distanza dai confini: min ml 10

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

Ds - distanza dal ciglio delle strade: secondo il D.M. n. 285 del 30.4.1992.

US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, che possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia. Per le altre destinazioni ammesse per le quali è prescritta la previsione di aree destinate a standard di cui al D.M. 1444/1968, vanno applicate le norme indicate all'art. 49 per ogni tipo di insediamento.

Non è ammesso l'accorpamento dei terreni non confinanti ai fini residenziali. Per i non addetti all'agricoltura il volume aggiuntivo pari a 0,07mc/mq da destinare ad annessi agricoli non è concedibile.

Per i non addetti all'agricoltura l'indice Iff è di 0,03mc/mq e non sono concessi volumi per annessi agricoli.

ATTIVITÀ ZOOTECNICHE - Le attività zootecniche di tipo intensivo e i relativi impianti dovranno ubicarsi a distanza superiore a 1 Km dalle aree urbanizzate e da quelle per le quali il PRG prevede utilizzazioni extra-agricole.

La realizzazione di allevamenti intensivi è comunque subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed il controllo da parte della USL competente degli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti di stabulazione e la dimensione minima del fondo.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n.37/22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRG individua.

Per insediamenti produttivi già esistenti nel territorio in zona agricola sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e l'ampliamento fino al 50% della superficie già concessionata utilizzando un indice di utilizzazione territoriale (UT) pari a 0,08 mq/mq, una tantum, sempre che il concessionario abbia a disposizione ulteriore superficie agricola da asservire a tale utilizzazione.

La destinazione d'uso di detti manufatti, per la parte produttiva, può essere quella legata alla lavorazione e trasformazione del prodotto agricolo e prima commercializzazione, o altre attività così come disciplinate dai successivi artt. 64 (PIP) e 65 (CCA) delle presenti norme.

SERRE - In questa zona El è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 3 in gronda ed a m 6 al culmine se a falda, ed a m 4 se a copertura piana.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio

stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio della strada è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

E' ammesso, nella ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, l'uso dei medesimi come trattorie o altri pubblici esercizi destinati al tempo libero.

Per le suddette destinazioni valgono le norme di cui alle Leggi n. 1902/52, n. 517/66 e dell'art. 17 della Legge Regionale n. 56/80.

Si precisa che del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in regime transitorio (presenza di due strumenti urbanistici Pdf vigente e PRG adottato, regime durato sino al giorno 8 marzo 2004 data di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale, nel quale valgono le norme di cui alla Leggi n.1902/52, n.517/66, e Legge Regionale n.56/80 art.17) si è riportata la sola parte relativa al PRG, la sola ora valida.

I limiti di zonizzazione del PRG, non esistendo un frazionamento ad hoc, non coincidono con i limiti catastali delle particelle. Dal certificato, quindi, non sono rilevabili le quantità delle aree per ogni singola tipizzazione urbanistica. Questo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

dato, viste le grosse dimensioni delle particelle, è fondamentale per definire il valore delle stesse. Le aree, quindi, sono state calcolate graficamente riportando il catastale sul PRG come si vede dai grafici allegati.

Da questo riporto è emersa qualche piccola discordanza con il certificato di destinazione, comunque poco influente in valore assoluto alla determinazione dei valori dei suoli.

Il risultato di quanto calcolato è riportato nelle tabelle seguenti.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

particella	Sup. p.lla catastale	sup. p.lla rilevata graficamente	tipizzazione di PRG	Superficie tipizzata
	mq	mq		mq
fg 21 p.lla 361	12.100	12.098	parco di quartiere	11.726
			viabilità di PRG	372
fg 24 p.lla 169	8.943	9.066	parco di quartiere	7.889
			viabilità di PRG	761
			zone di completamento in attuazione di piani esecutivi vigenti B7	416
fg 24 p.lla 172	25.395	24.679	verde di quartiere	926
			parco di quartiere	22.988
			viabilità di PRG	582
fg 24 p.lla 170	6.573	7.288	parco di quartiere	7.288
fg 24 p.lla 329	3.257	3.018	parco di quartiere	3.018
fg 24 p.lla 98	114	98	parco di quartiere	98
fg 24 p.lla 642	1.776	2.210	parco di quartiere	2.059
			attrezzature sportive	151
fg 24 p.lla 650	53.013	51.655	verde di quartiere	2.462
			attrezzature urbane	21.397
			viabilità di PRG	3.568
			agricola	2.367
			attrezzature sportive	22.214
fg 24 p.lla 649	3.270	3.039	attrezzature sportive	3.039
fg 24 p.lla 643	14.860	14.295	parco di quartiere	131
			attrezzature sportive	13.837
			zone di completamento in attuazione di piani esecutivi vigenti B7	326
fg 24 p.lla 713	9000	9059	parco di quartiere	586
			viabilità di PRG	239
			Zone di completamento in attuazione dei piani esecutivi vigenti B7	8234
fg 24 p.lla 715	24	23	Zone di completamento in attuazione dei piani esecutivi vigenti B7	23
fg 24 p.lla 641	5.000	4.809	fabbricato D13	

La particella 641 del fg 24, come indicato in tabella, è accatastata all'urbano. Su di essa vi è un immobile destinato a club privato-ristorante-pizzeria-piscina scoperta, autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.171/91 e con agibilità del 12\2\1992.

Questa area verrà valuta secondo il valore dell'immobile e delle attrezzature esistenti e non secondo la tipizzazione del PRG.

b) “suoli zona Piazza” nella Lottizzazione Parchitello - Noicattaro

Questi suoli sono collocati nel territorio comunale di Noicattaro e individuati catastalmente con i seguenti identificativi :

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
21	564	21	565	21	566	21	567

Tutti fanno parte della originaria “lottizzazione Parchitello” convenzionata in data 11/4/1974 prorogata una prima volta con atto a rogito notaio Berardino Rotondo di Conversano in data 26/3/1985, una seconda volta con rogito notaio Maria La calendola di Noicattaro, in data 28/7/1995, con validità sino al 27/7/2000. Quindi la lottizzazione deve essere riconvenzionata. In questa lottizzazione il suolo è individuato come “area per attrezzature di interesse comune quali servizi Sociali ed Assistenziali - AS”.

Nel PRG del Comune di Noicattaro, come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, le aree hanno le seguenti destinazioni:

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particella 564**

Parte a “servizi di quartiere” e parte a “rispetto ambientale naturalistico della Lama Giotta”.

- **Suolo individuato in catasto terreni al Fg. n.24 particelle 565-566-567**

“servizi di quartiere”

Quindi in queste aree possono essere realizzate attrezzature di interesse comune per le quali, secondo le prescrizioni del PRG, si possono applicare i seguenti parametri:

I_{ft}' - indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq,

H - altezza massima: ml 8;

R_c –rapporto massimo di copertura 30%;

“lottizzazione Parchitello Alta “ – Noicattaro

Questi suoli sono collocati nel territorio comunale di Noicattaro, e individuati catastalmente con i seguenti identificativi :

foglio	particell a n°						
24	473	24	854	24	997	24	855
24	548	24	856	24	547	24	857
24	731	24	858	24	549	24	859

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	738	24	860	24	735	24	861
24	740	24	862	24	737	24	863
24	744	24	864	24	739	24	865
24	746	24	866	24	741	24	867
24	748	24	868	24	745	24	869
24	750	24	870	24	747	24	871
24	752	24	872	24	749	24	873
24	754	24	874	24	751	24	875
24	756	24	876	24	753	24	877
24	758	24	878	24	755	24	879
24	760	24	880	24	757	24	881
24	762	24	882	24	759	24	883
24	764	24	884	24	761	24	885
24	766	24	886	24	763	24	887
24	768	24	888	24	765	24	889
24	770	24	890	24	767	24	891
24	772	24	892	24	769	24	893
24	774	24	894	24	771	24	895
24	776	24	896	24	773	24	897
24	778	24	898	24	775	24	899
24	780	24	900	24	779	24	901
24	782	24	902	24	781	24	903

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	784	24	904	24	785	24	905
24	786	24	906	24	787	24	907
24	788	24	908	24	789	24	909
24	790	24	910	24	791	24	911
24	792	24	912	24	793	24	913
24	794	24	914	24	795	24	915
24	796	24	916	24	797	24	917
24	798	24	918	24	799	24	919
24	800	24	920	24	801	24	921
24	802	24	922	24	803	24	923
24	804	24	924	24	805	24	925
24	806	24	926	24	807	24	927
24	808	24	928	24	809	24	930
24	810	24	932	24	811	24	935
24	812	24	934	24	813	24	937
24	816	24	936	24	815	24	939
24	818	24	938	24	817	24	941
24	820	24	940	24	819	24	943
24	822	24	942	24	821	24	945
24	824	24	944	24	823	24	947
24	826	24	946	24	827	24	949
24	828	24	970	24	829	24	999

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	830	24	967	24	831	24	972
24	832	24	969	24	833	24	974
24	834	24	973	24	835	24	976
24	836	24	975	24	837	24	978
24	838	24	977	24	839	24	980
24	840	24	979	24	841	24	982
24	842	24	981	24	843	24	984
24	844	24	983	24	845	24	986
24	846	24	985	24	847	24	988
24	848	24	987	24	849	24	992
24	850	24	989	24	851	24	991
24	852	24	993	24	853	24	995
						24	963

Come risulta dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Noicattaro ed allegati agli atti si hanno le seguenti destinazioni:

- **Fg. 24 p.lle nn . 731-739-778-748-782-779-869-791-797-803-811-863-807-977-985-992-943-888-896-901-909-815-890-899-906-911-925-892-860-853-845-837-831-829-820:** parte "Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti. B7 ex aree C4 del P.d.F. (Zona Mare)" e parte "Viabilità di P.RG.";

- **Fg. 24 p.lle nn. 865-873:** parte "Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti. B7 ex aree C4 del P.d. F. (Zona Mare)", parte "Viabilità di P.RG." e parte "Parcheggi";
- **Fg. 24 p.lle nn. 473-547-548-549-735-737-738-740-741-744-745-746-747-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-773-774-775-776-780-781-784-785-786-787-788-789-790-792-793-794-795-796-798-799-800-801-802-804-805-806-808-809-810-812-813-816-817-818-819-821-822-823-824-826-827-828-830-832-833-834-835-836-838-839-840-841-842-843-844-846-847-848-849-850-851-852-854-855-856-857-858-859-861-862-864-866-867-868-870-871-872-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-889-891-893-894-895-897-898-900-902-903-904-905-907-908-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-926-927-928-930-932-934-935-936-937-938-939-940-941-942-944-945-946-947-949-963-967-969-970-972-973-974-975-976-978-979-980-981-982-983-984-986-987-988-989-991-993-995-997-999:** "Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti. B7 ex aree C4 del P.d.F. (Zona Mare)".

Le particelle nn. 473-547-548-549-613-688-731-735-737-738-739-740-741-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-778-779-780-781-782-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-

801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-815-816-17-818-819-820-821-822-823-824-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-930-932-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-949-963-967-969-970-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-991-992-993-995-997 -999 del foglio di mappa n. 24 ricadono nel Piano di Lottizzazione "Parchitello Alta"; (*si fa rilevare che le particelle 613-688 sono inserite erroneamente nella lottizzazione Parchitello in quanto fanno parte della lottizzazione Parchitello Alta*).

Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto indicato riportato nel precedente punto 4- lettera a).

Le particelle su indicate, di proprietà della Parchitello Alta srl, costituiscono la totalità della lottizzazione Parchitello Alta.

Il piano di lottizzazione Parchitello Alta fu presentato, così come prevedeva il P.d.F. allora vigente, dalla società GAMMA spa. Esaminato dalla Commissione Edilizia il 15/10/1991 e dalla Commissione Consiliare permanente il 26/07/1991, è stato adottato dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

02/10/1991, munita di presa di atto della S.P.C. in data 14/11/1991 n. 9204, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.52, munita anch'essa di presa d'atto della S.P.C., successivamente convenzionata con atto del Notaio Maria Lacalendola di Noicattaro in data 21/12/1993 rep. n. 1753 racc. n. 2979, registrato a Bari il 04/01/1994 al n. 47.

La società GAMMA spa ha poi presentato apposito progetto per rilascio di Concessione Edilizia. Questo è stato favorevolmente esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/05/1994. La Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 10/11/1994 con il n.247/93 per la realizzazione di n. 49 ville, n. 6 palazzine di tipo A, n. 1 palazzina di tipo B e n. 1 padiglione commerciale. Successivamente, in data 12/11/97, veniva concessa una proroga per l'ultimazione dei lavori con scadenza al 10/11/99.

Poiché il termine è scaduto è necessaria una proroga. Proroga che il curatore fallimentare ha già richiesto. Per il suo rilascio è necessario, così come richiesto dal dirigente dell'ufficio Tecnico di Noicattaro in data 16/1/2001 prot.1136 presentare quantificazione dei lavori ancora da eseguire e progetto ai sensi della Legge n.10\91. Richiesta del curatore fallimentare e risposta del Dirigente del Comune sono riportate tra gli allegati.

Successivamente al progetto principale (Conessione n.247/93) fu presentata variante n.195/94 per le palazzine. Altre varianti, mai ritirate e quindi decadute, furono presentate per trasformare alcune ville da unifamiliari a bifamiliari (Concessione n.21/96 per variante tipologica ai lotti 2-3-17-18-19-20-30-31 e Concessione n. 97/96 per variante alle ville 1 e 19).

Lo stato dei lavori è descritto al precedente punto 1 lettera c) della presente relazione.

c) “suoli residui nella Lottizzazione Parchitello” – Noicattaro

Questi suoli sono collocati nel territorio comunale di Noicattaro, e individuati in Catasto Terreni con i seguenti identificativi :

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
24	614	24	613	24	676	24	688
24	615			24	687	24	674

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica il PRG prevede le seguenti destinazioni:

- **Fg. 24 p.lle nn . 614-615** parte "Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti. B7 ex aree C4 del P.d.F. (Zona Mare)" e parte "Viabilità di P.RG.";
- **Fg. 24 p.lla n. 687** parte "Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti. B7 ex aree C4 del P.d.F. (Zona Mare)" e parte "Verde di quartiere";
- **Fg. 24 p.lle nn. 674-676** parte "Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti. B7 ex aree C4 del P.d.F. (Zona Mare)", parte "Viabilità di P.RG." e parte "Verde di quartiere";

- **Fg. 24 p.lle nn. 613-688** "Zone di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti. B7 ex aree C4 del P.d.F. (Zona Mare)";

Le particelle nn. 687-674-676-614-615 del foglio di mappa n. 24 ricadono nel Piano di Lottizzazione "Parchitello"; *(si fa rilevare che non sono state inserite le particelle 613-614 che fanno parte della lottizzazione Parchitello Alta, inserite invece erroneamente nella lottizzazione Parchitello)*

Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto già riportato nel punto 4-lettera a).

In queste aree è valido lo strumento attuativo esistente “lottizzazione Parchitello” che prevede per l’area costituita dalle particelle 614 – 615 – 613 “ .. area di pertinenza del lotto B\1 ..” Su queste aree

la GAMMA srl in data 2/12/92 ha chiesto il rinnovo, in quanto scaduta, della Concessione Edilizia dell’1\2\89 per la realizzazione di alcuni box rilasciata alla Parchitello Spa. Questo rinnovo è stato negato su parere della Commissione Edilizia in quanto “... la zona di intervento costituisce area di pertinenza della concentrata B\1 ..”.

Quindi anche su queste aree non è possibile realizzare alcuna volumetria.

Le restanti aree (particelle 674-676-687-688) sono relitti di suolo molto piccoli di nessun valore.

d) “suoli in C.da San Vincenzo” – Noicattaro

Questi suoli sono collocati nel territorio comunale di Noicattaro e individuati in Catasto Terreni con i seguenti identificativi :

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
24	40	27	23	27	88

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica il PRG prevede le seguenti destinazioni:

- **Foglio p.lla n. 40** "Zona Agricola E1"; .
- **Foglio 27 p.lle un. 23-88** "Zona Agricola E1";

Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto riportato nel punto 4-lettera a).

e) “suoli in zona Fiera del Levante” – Bari

Il suolo è ubicato nel Comune di Bari, quartiere San Girolamo-Fesca, contraddistinto nel foglio di mappa 82 particella 46.

Il suolo è tipizzato nel vigente P.R.G. del Comune di Bari come “**Area a parcheggi per le attrezzature fieristiche**”.

Queste aree sono normate dall’art.32 e) bis, articolo integrativo alle N.T.A. di PRG inerente alla variante per le attrezzature a carattere fieristico, area fiera, viabilità, parcheggi, zona di completamento. Articolo che qui si riporta integralmente per completezza di documentazione.

ART. 32 e) bis

aree di proprietà pubblica destinate a parcheggi per le attrezzature fieristiche, per le attrezzature sportive e per le altre attività di interesse pubblico concentrate nella zona fieristica nelle quali, oltre alla semplice sistemazione delle aree con pavimentazioni ed alberature, possono anche essere eseguite strutture edilizie di carattere specifico atte a migliorare ed incrementare le superfici di parcheggio;

L'Amministrazione comunale può dare in concessione all'Ente Fiera, ai proprietari e, in via subordinata, anche ad altri richiedenti le aree per la costruzione e gestione a tempo determinato del parcheggio alle condizioni di apposita convenzione;

La utilizzazione delle aree mediante la costruzione di strutture edilizie di carattere specifico deve rispettare le seguenti prescrizioni:

Um - unità minima di intervento (lotto: mq.10.000 e quello minore individuata da una maglia di piano;

Rc - rapporto di copertura: max 25% dell'area;

- parcheggi scoperti, rampe scoperte, strade di servizio interno, decorazioni di verde:

min.25% dell'area;

Hm - altezza massima dell'edificio: mI. 18,50

Hp - altezza massima di piano dell'autosilo: mI. 2,80:

- rimanente area scoperta: min. 50% dell'area; può essere utilizzata per parcheggi scoperti, strade di servizio interno e verde e può essere utilizzata anche per impianti sportivi scoperti, tennis, basket, palla a volo, bocce, campi di allenamento, divertimenti per bambini, ecc. tutti ornati di verde;

- i piani fuori terra debbono essere tutti adibiti ad autosilo e la superficie totale disponibile a parcheggio coperto deve essere almeno pari al netto delle murature, delle rampe e dei montaveicoli, degli ascensori e delle scale e dei vani tecnici di manovra e sorveglianza, a quella dell'intera area di intervento incrementata del 10%;

- il piano seminterrato, la cui estensione non deve eccedere quella del fabbricato in elevazione, può essere utilizzato per i servizi necessari all'area sistemata a verde ed impianti sportivi, per i servizi tecnici e per le attività collaterali al parcheggio di autoveicoli quale lavaggio, piccole riparazioni ed assistenza;

Ds - distanza dalle strade: ml. 10;

Dc - distanza dai confini: ml. 10;

p - parcheggi: non è necessario definire gli spazi a parcheggio di cui all'art. 18 della legge 6.8.1975 n.765.

f) “suoli trav. via Amendola” – Bari

Questo suolo sito nel Comune di Bari al quartiere san Pasquale, prospiciente la futura viabilità di P.R.G. denominata 3^a Mediana Bis, è contraddistinto nel foglio di mappa 41 con la particella 68.

Il suolo, come da certificato urbanistico, è tipizzato nel vigente P.R.G. del Comune di Bari in parte, circa il 50% dell'area, come “**Viabilità di P.R.G.**” ed in parte come “**Area destinata a verde pubblico – verde di quartiere**”, regolate rispettivamente dagli art. 28 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bari approvato con Decreto del Presidente della G.R.

del'08/07/1976. Articoli che qui si riportano integralmente per completezza di documentazione.

Art. 28 - Viabilità

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di piano.

Le strade si suddividono:

- a) *Strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, munite di strade di servizio laterali, con sezione media complessiva di ml 60;*
- b) *Strade di nuova costruzione, a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml 60;*
- c) *Strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, con sezione media complessiva di ml 15;*
- d) *Strade esistenti, nelle quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di 15 ml con facoltà del Comune di richiedere, se necessario una maggiore sezione.*

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml 3,50 per ciascuna corsia e di ml 0,75 per ciascun marciapiede.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle tavole di piano e nella presente normativa.

Art. 31 – disciplina delle aree a verde pubblico di tipo “A” (verde urbano) e di tipo “B” (verde di quartiere).

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all’aperto, impianti sportivi per l’allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

e) *Aree accorpate fino a 50.000 mq nelle quali è ammessa l’installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

Um unità operativa minima: 100%;

Ift indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc rapporto di copertura: max 2% dell’area;

P parcheggi: min 10% dell’area;

Vp verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min 88% dell’area;

Dc distanza dei fabbricati dei confini: min. 20 ml;

Ds distanza dalle strade: min. 15 ml;

f) *Aree accorpate di oltre 50.000 mq e fino a 100.000 mq nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

Um unità operativa minima: 100%;

Ift indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq;

Rc rapporto di copertura: max 3% dell'area;

P parcheggi: min 12% dell'area;

Vp verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min 85% dell'area;

Dc distanza dei fabbricati dei confini: min. 20 ml;

Ds distanza dalle strade: min. 15 ml;

g) *Aree accorpate di oltre 100.000 mq nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) e b) nonché impianti sportivi, spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

Um unità operativa minima: 100%;

Ift indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc/mq;

Rc rapporto di copertura: max 4% dell'area;

P parcheggi: min 16% dell'area;

Vp verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min 80% dell'area;

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

In tutte le aree destinate a verde pubblico la costruzione di edifici ed impianti è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto planivolumetrico.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato alla redazione dei piani particolareggiati o dei piani particolareggiati-quadro dei servizi di cui al successivo art. 59.

g) “suoli in zona Parco D’incuria” – Bari

Questi suoli, collocati nel territorio comunale di Bari, sono individuati in Catasto

Terreni con i seguenti identificativi :

foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°	foglio	particella n°
54	402	54	403	54	404	54	405

Il suolo ricade, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, in “**Area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari “ per la particella 402 ed” area di espansione C2” per le particelle 403-404-405,** regolate rispettivamente dagli art. 25 e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bari approvato con Decreto del Presidente della G.R. del’08/07/1976.

Normativa che qui si riporta integralmente per completezza di documentazione.

Art. 25 – Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, escluse quelle cimiteriali, per le quali sono previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione.

Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini.

Art. 51 – Aree di espansione di tipo “C1”, “C2”, “C3”.

Nelle aree di espansione di tipo “C1”, “C2”, “C3” l'intervento è subordinato all'approvazione dei piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro o di lottizzazioni convenzionate.

Nel piano particolareggiato l'area d'intervento corrisponde a quella delimitata nel P.R.G.

Nelle lottizzazioni convenzionate, l'unità operativa non può avere superficie inferiore a quelle minime di seguito riportate:

Um unità operativa minima:

mq 40.000 per le aree di tipo “C1”;

mq 20.000 per le aree di tipo “C2”;

mq 20.000 per le aree di tipo “C3”.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift indice di fabbricabilità territoriale

Mc/mq 1,75 per le aree di tipo “C1”;

Mc/mq 1,00 per le aree di tipo “C2”;

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Mc/mq 0,5 per le aree di tipo "C3";

Rc rapporto di copertura

Max 50% della superficie lorda

H altezza massima

Ml 30 per le aree di tipo "C1";

Ml 15 per le aree di tipo "C2";

Ml 8 per le aree di tipo "C3";

Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5;

Df distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H1 + H2) \times 0,5]$, con un minimo di ml 10;

Ds distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano:

a) Per strade di larghezza inferiore a ml 7: ml 5;

b) Per strade di larghezza da ml 7 a ml 15: ml 7,50;

c) Per strade di larghezza superiore a ml 15: ml 10.

Vc verde attrezzato condominiale: min. 25% della superficie del lotto;

P parcheggi: min. 1 mq ogni 20 mc

A autorimesse: un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione o frazioni di essi.

nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Ogni intervento nelle presenti zone è subordinato alla redazione dei programmi pluriennali e dei successivi piani particolareggiati o dei piani particolareggiati-quadro dei servizi secondo le modalità fissate nell'art.59.

h) “suoli in zona Largo 2 Giugno” – Bari

Questi suoli sono ubicati nel Comune di Bari al quartiere San Pasquale e riportati in Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

foglio	particella n°	foglio	particella n°
114	40	114	86

Entrambe le particelle nel vigente P.R.G. del Comune di Bari sono tipizzate come **“Area destinata a verde pubblico – verde di quartiere”**, regolate dall’ art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bari approvato con Decreto del Presidente della G.R. del’08/07/1976.

Articolo che qui si riporta integralmente per completezza di documentazione.

Art. 31 – disciplina delle aree a verde pubblico di tipo “A” (verde urbano) e di tipo “B” (verde di quartiere).

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni

che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per l'allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

h) *Aree accorpate fino a 50.000 mq nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

Um unità operativa minima: 100%;

Ift indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P parcheggi: min 10% dell'area;

Vp verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min 88% dell'area;

Dc distanza dei fabbricati dei confini: min. 20 ml;

Ds distanza dalle strade: min. 15 ml;

i) *Aree accorpate di oltre 50.000 mq e fino a 100.000 mq nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

Um unità operativa minima: 100%;

Ift indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq;

Rc rapporto di copertura: max 3% dell'area;

P parcheggi: min 12% dell'area;

Vp verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min 85% dell'area;

Dc distanza dei fabbricati dei confini: min. 20 ml;

Ds distanza dalle strade: min. 15 ml;

- j) Aree accorpate di oltre 100.000 mq nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) e b) nonché impianti sportivi, spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

Um unità operativa minima: 100%;

Ift indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc/mq;

Rc rapporto di copertura: max 4% dell'area;

P parcheggi: min 16% dell'area;

Vp verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min 80% dell'area;

In tutte le aree destinate a verde pubblico la costruzione di edifici ed impianti è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto planivolumetrico.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato alla redazione dei piani particolareggiati o dei piani particolareggiati-quadro dei servizi di cui al successivo art. 59.

i) “suolo in zona Tondo di Carbonara” – Bari

Questo suolo, ubicato nel Comune di Bari, all'interno del cosiddetto “Tondo di Carbonara”, è contraddistinto nel nuovo catasto terreni al foglio di mappa 66 particella 778

Il suolo ricade, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, in “**Area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari**” .

Tali aree sono regolate dall’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bari approvato con Decreto del Presidente della G.R. del’08/07/1976.

Art. 25 – Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, escluse quelle cimiteriali, per le quali sono previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell’edificazione.

Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini.

Il suolo è stato espropriato dal Comune di Bari per pubblica utilità come da trascrizione n.4925.1\2000 in atti dal 2\10\2000 rep n.335.

Pertanto di esso non sarà fatta alcuna stima in quanto il valore di espropriostabilito dal Comune di Bari, esiguo per le dimensioni dell’area, sarà corrisposto alla curatela.

j) immobili in località Poggiofranco – Bari

Tutti gli immobili compresi in questo raggruppamento, situati nella parte semicentrale del Comune di Bari in rione Poggiofranco, sono all’interno di fabbricati realizzati con regolari autorizzazioni.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il fabbricato in angolo delle vie Arcidiacono Giovanni e Papa Innocenzo al piano terra del quale sono ubicati i locali commerciali individuati in questa perizia con le lettere k1-k2-k3-k4-k5-k6, riportati in Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

fg	plla	sub	piano	cat
39	1007	3	T-S1	C\1
39	1007	2	T-S1	C\1
39	1007	1	T-S1	C\1
39	1007	6	T-S1	C\1
39	1007	5	T-S1	C\1
39	1007	4	T-S1	C\1

è stato realizzato con Licenza di Costruzione 1423 del 28/9/1966 ed è stato dichiarato agibile in data 4/4/1968 .

Il fabbricato in via Arcidiacono Giovanni al piano terra del quale è ubicato il locale commerciale individuato in questa perizia con la lettera k7 è riportato in Catasto Urbano con il seguente identificativo:

fg	plla	sub	piano	cat
39	937	13	T-S1	C\1

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il fabbricato in angolo delle vie **Papa Pio XII** e **Kennedy**, al piano terra del quale sono ubicati gli appartamenti individuati in questa perizia con le lettere k8-k10-k12 e, al piano interrato, le cantinole individuate con le lettere k9-k11-k13, riportati in Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

fg	plla	sub	piano	cat
39	1088 1090	103 1	T	A\2
39	1088	104	S1	C\2
39	1088 1091	105 1	T	A\2
39	1088	106	S1	C\2
39	1088 1092	107 1	T	A\2
39	1088	108	S1	C\2

è stato realizzato con Licenza di Costruzione n.236 del 1968.

Copia delle Licenze di Costruzione, complete degli elaborati grafici, sono inserite negli allegati.

5. Acquisisca, di conseguenza, dai competenti uffici del Comune interessato: certificato di destinazione d'uso ed eventualmente copia del regolamento edilizio; certificato di conformità urbanistica, certificato di abitabilità o agibilità, certificazione di legge relativa ad eventuali impianti, copia della concessione edilizia ed eventuali varianti, copia dei progetti (solo eventuale).

Presso gli uffici tecnici del comune di Noicattaro (Ba) e di Bari si sono eseguite tutte le ricerche atte ad acquisire documenti e certificazioni relative agli immobili oggetto della presente stima per verificare, descrivere e annotare tutte le situazioni di rilevanza urbanistica e non.

A tal fine si allegano copie dei certificati di destinazione urbanistica di tutti gli immobili, copia delle NTA del PRG di Noicattaro con allegate le tavole riguardanti i suoli oggetto della stima, copie delle Licenze di Costruzione dei fabbricati ove ricadono le unità residenziali e non, copia della Concessione in Sanatoria per il locale adibito a club privato-ristorante-pizzeria nella “zona Sporting” di Noicattaro.

Tutte le concessioni sono complete degli elaborati grafici che interessano gli immobili oggetto della stima .

Per la “lottizzazione Parchitello Alta” si allega copia della Concessione Edilizia completa degli esecutivi progettuali.

6. Stabilisca se i beni siano legittimamente intestati e precisi se siano liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro.

Tutti gli immobili innanzi descritti risultano intestati alla società “PARCHITELLO ALTA s.r.l.” con sede in Civitavecchia, così come risulta da certificazioni Ipo-catastali.

Solo gli immobili della “zona Sporting” in Noicattaro, immobili descritti al punto 2-lettera a), pur essendo di proprietà della Parchitello Alta srl , a questa pervenuti all’atto costitutivo a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 13/7/1995 rep.113802 per conferimento dalla GAMMA spa, a completa liberazione della quota da lei sottoscritta, risultano in Catasto ancora intestati alla GAMMA spa. È quindi necessario provvedere alla voltura.

Tutte i locali commerciali in Bari descritti nei punti precedenti ed il club privato-ristorante-pizzeria risultano dati in locazione.

7. Proceda alla stima.

Per tutti gli immobili oggetto della presente stima i principi teorici adottati sono quelli dell’estimo, inteso come l’insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base

di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e quelli in oggetto.

Il metodo si adatta bene, in presenza di beni simili compravenduti, alle costruzioni ed ai terreni.

Si è tenuto conto delle variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale di un immobile: ubicazione, caratteristiche della zona, consistenza, situazione generale del mercato, della domanda e dell'offerta.

a) “suoli zona Sporting” adiacente insediamento residenziale Parchitello – Noicattaro

L'area come già detto è compresa tra la lottizzazione Parchitello Alta e la vecchia strada comunale Coppe di Bari.

Tutte queste aree risultano inserite nel nuovo PRG del Comune di Noicattaro con varie tipizzazioni e quindi con diverso valore unitario.

Le singole particelle da sole rappresenterebbero scarso interesse per il mercato in quanto la maggior parte di esse ricade in comparti del PRG dove le NTA impongono un piano attuativo. Per la presentazione di questi piani le norme impongono la sottoscrizione dei proprietari che rappresentano almeno il 51% della superficie totale del Comparto.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Per questo motivo le aree di questa zona sono state raggruppate in funzione dell'inserimento nei Comparti del PRG.

Il loro valore è stato individuato in funzione della capacità edificatoria (indice fondiario territoriale).

a.1) aree che ricadono nei comparti a servizi tipo CS6 e CS7:

Le aree che ricadono in questi comparti hanno una capacità edificatoria di 0.15 mc\mq di cui 0.10 mc\mq per residenza e 0.05 mc\mq per servizi alla residenza. Questa cubatura va realizzata nel 20% dell'area. La restante parte (80% dell'area) deve essere ceduta gratuitamente al comune (art.56 c.5 delle NTA del PRG).

In questi comparti vanno inserite anche le aree destinate a “parco di quartiere” di proprietà privata, non ancora acquisite al patrimonio comunale, non ricadenti all'interno del comparto (art.56 c.6 delle NTA del PRG), aree indicate negli elaborati grafici allegati alla presente stima come aree residue.

Tenendo presente le volumetrie esprimibili dai suoli, il valore medio di mercato al mc che si ha nella zona per volumetrie residenziali simili, l'incidenza che hanno le aree fuori dal comparto (aree residue) e le aree destinate a viabilità di PRG sull'area totale del Comparto, il fatto che 80% dell'area deve essere ceduta gratuitamente al Comune, il valore unitario di mercato al mq di queste aree può assumersi è pari a 10,00 euro\mq.

Pertanto si ha:

particella	tipizzazione di	superficie	Comparto	valore suolo
------------	-----------------	------------	----------	--------------

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

	PRG	parziale	totale		euro\mq	totale
		mq	mq			euro
fg 21	parco di quartiere	11.726	17.899	“comparto CS6”_ed “aree residue” adiacenti con stessa tipizzazione	10,00	€ 178.990,00
p.lla 361	viabilità di PRG	372				
fg 24	viabilità di PRG	381				
p.lla 169						
fg 24	parco di quartiere	5.420	43.475	“comparto CS7” ed aree residue adiacenti con stessa tipizzazione	10,00	€ 434.750,00
p.lla 169	viabilità di PRG	381				
fg 24	parco di quartiere	2.469				
p.lla 169						
fg 24	parco di quartiere	586				
p.lla 713						
fg 24	parco di quartiere	22.988				
p.lla 172						
fg 24	parco di quartiere	7.288				
p.lla 170						
fg 24	parco di quartiere	3.018				
p.lla 329						
fg 24	parco di quartiere	98				
p.lla 98						
fg 24	parco di quartiere	4.588				

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

p.lla 643						
fg 24	parco di quartiere	2.059				
p.lla 642						

Le aree riportate in tabella costituiscono la totalità del comparto CS7 e superano il 51% delle aree costituenti il comparto CS6.

a.2) aree che ricadono nei comparti di tipo F – Comparto 12 zona mare:

Queste aree sono destinate all'insediamento delle attrezzature di interesse generali, ad ospitare attività rivolte ad assicurare a tutta la comunità comunale e sovracomunale sia servizi relativi alla vita sociale, culturale e commerciale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) per i comparti tipo F zona mare è 0,25 mc./mq.

Tenendo presente le volumetrie esprimibili dai suoli, il valore medio di mercato al mc che si per volumetrie simili, la particolare ubicazione, il valore unitario di mercato al mq di queste aree può assumersi pari a 12,00 euro/mq.

Pertanto si ha:

particella	tipizzazione di PRG	superficie		Comparto	cubatura realizzabil e		valore suolo	
		parziale	totale		ift	euro\mq	totale	

		mq	mq		mc\mq		euro
fg 24 p.lla 650	verde di quartiere	2.462	27.427	“comparto C12”	0,25	12,00	€329.124,00
	attrezzature urbane	21.397					
	viabilità di PRG	3.568					

a.3) aree per attrezzature sportive:

Queste aree servono per la realizzazione di impianti sportivi coperti o scoperti che dovranno essere inclusi in ampie aree libere alberate o sistemate a verde e non superare il 20% della superficie fondiaria. In dette aree è comunque vietato l'abbattimento di alberature, di siepi ed elementi naturalistici senza comprovata necessità e conseguente reintegrazione del patrimonio arboreo.

Per gli impianti coperti si applica un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) massimo di : 0.15 mq/mq.

L'iniziativa può essere pubblica o privata mediante la formazione di appositi progetti di esecuzione estesi ad ambiti territoriali omogenei e di ampiezza adeguata in rapporto alle esigenze. Nel caso di iniziativa privata la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione, al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire le idonee garanzie.

Tenendo presente la vicinanza alla città di Bari ove esistono poche attrezzature sportive e con caratteristiche di qualità non eccelse (mediocri in generale), la viabilità circostante (la zona, da ogni svincolo della tangenziale di Bari, può

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

essere raggiunta in non più di 10/12 minuti di percorrenza), la dimensione dell'area, il valore di mercato di tale suolo può assumersi pari a 12 euro/mq.

Si ha quindi:

particella	tipizzazione di PRG	superficie		Uf	valore suolo	
		parziale	totale		euro/mq	totale
		mq	mq	mq/mq	euro	
fg 24 p.lla 650	attrezzature sportive	22.214	34.654	0,15	12,00	€415.848,00
fg 24 p.lla 649	attrezzature sportive	3.039				
fg 24 p.lla 643	attrezzature sportive	9.250				
fg 24 p.lla 642	attrezzature sportive	151				

a.4) aree individuate come zone di completamento in attuazione di piani esecutivi B7 ex aree C4 del Pdf (zona mare):

Sono aree all'interno della lottizzazione Parchitello.

Per tutte le zone ex C4 del P. di F. oggetto di Piani Attuativi già approvati e convenzionati, rimangono validi i limiti di volumetria e superficie coperta in essi previsti, pure in presenza di una riduzione della superficie fondiaria dei lotti a

seguito di previsione di nuove viabilità di P.R.G. anche al di sotto del lotto minimo di intervento.

Avendo però la lottizzazione Parchitello sfruttata tutta la volumetria esprimibile, l'area ha un valore residuale pertinenziale che in funzione di una futura vocazione edificatoria si può stabilire pari a 8 euro/mq.

Applicando i valori esposti alle aree in esame si hanno i valori di mercato riportati in tabella.

a.5) area in zona agricola E1:

Parte della particella 650 del foglio 24 ricade in zona agricola E1.

Tenendo presente la coltura principale della zona (uliveto) e del suolo, rifacendosi ai valori medi forniti dalla Commissione Provinciale di Bari, ai valori medi di compravendita di suoli simili, alla favorevole posizione del suolo, si può stabilire per l'area in esame un valore medio di mercato 14.500,00 euro per

particella	tipizzazione di PRG	superficie		valore suolo	
		parziale	totale	euro/mq	totale
		mq	mq		euro
fg 24 p.lla 713	zone B7	8.473	9.237	8,00	€78.584,00
fg 24 p.lla 715		23			
fg 24 p.lla 643		326			
fg 24 p.lla 169		415			

ettaro.

Applicando i valori esposti alle aree in esame si hanno i valori di mercato riportati in tabella

particella	tipizzazione di PRG	superficie		valore suolo	
		parziale	totale	euro/mq	totale
		mq	mq		euro
fg 24 p.lla 650	Zona E1	2.367	2.367	1,45	€3.432,15

a.6) immobile destinato a ristorante – pizzeria – club privato:

Nelle valutazioni dei suoli è stata tenuta fuori l'area di mq 4.809 della particella 641 del fg.24 accatastata all'urbano, di pertinenza dell'immobile che insiste sulla stessa., utilizzato a club privato-ristorante– pizzeria

La stima del valore dell'immobile è stata effettuata con il cosiddetto metodo comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e l'immobile in oggetto.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale di un immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, la consistenza del bene e i suoi dati metrici, nonché la situazione generale del mercato, della domanda e dell'offerta.

Il procedimento impiegato nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico che consente di conoscere un ordine di grandezza attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il parametro adottato è quello della superficie coperta al lordo delle murature di tamponamento, lo stesso che nella provincia di Bari viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della stima.

È necessario inoltre tenere conto dell'area attrezzata esterna, della presenza della pavimentazione, della copertura, delle piscine, dello stato di degrado.

Ad essa è stato dato un valore medio di 21,00 euro/mq che tiene conto sia del valore delle strutture esterne che del loro degrado.

Nel definire il valore unitario si è tenuto conto anche del sicuro sviluppo che la zona, ora abbastanza isolata e decentrata, avrà nel breve-medio periodo.

Esaminate contrattazioni recenti di beni simili per consistenza e caratteristiche costruttive, considerato lo stato di manutenzione e la vetustà dell'immobile, tenuti presente tutti gli altri fattori innanzi menzionati, si assunto come il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame il prezzo di 850,00 euro/mq.

Pertanto il più probabile **valore di mercato** dell'immobile, completo delle pertinenze, è pari ad **euro 357.979,00** così ripartito:

- immobile	mq 310	x	euro/mq 850,00	=	euro 263.500,00
- area esterna attrezzata	mq (4.809-310)	x	euro/mq 21,00	=	<u>euro 94.479,00</u>
		sommano			euro 357.979,00

Sommando tutti i valori precedenti si ha **per l'area individuata "suoli zona Sporting" un valore di mercato pari a € 1.798.707,15** così suddivisi:

b) “suoli zona Piazza” nella Lottizzazione Parchitello - Noicattaro

Questo suolo è compreso nella lottizzazione Parchitello. È quindi soggetto alle

riferimento	zona	valore di mercato
a.1)	suoli ricadenti comparto CS6	€ 178.990,00
	suoli ricadenti comparto CS7	€ 434.750,00
a.2)	suoli ricadenti comparto tipo C12	€ 329.124,00
a.3)	aree per attrezzature sportive	€ 415.848,00
a.4)	aree individuate B7	€ 78.584,00
a.5)	area agricola	€ 3.432,15
a.6)	immobile ristorante-pizzeria	€ 357.979,00
valore di mercato immobili zona Sporting		€ 1.798.707,15

prescrizioni di lottizzazione.

Su di esso, per quanto visto, è possibile realizzare attrezzature di interesse comune per un massimo di un indice di fabbricabilità fondiario pari a 2 mc/mq.

È quindi realizzabile una cubatura pari a : $\text{mq } 6.721 \times \text{mc/mq } 2 = \text{mc. } 13.442$

Il valore di mercato al mc, per confronto con i prezzi normalmente utilizzati tra operatori economici per aree simili, adeguato alla particolare ubicazione, è di 45 euro/mc.

Si ha che **il più probabile valore di mercato dell'area** risulta essere:

$$\text{euro/mc } 45,00 \times \text{mc } 13.442 = \text{euro. } \mathbf{604.890,00}$$

c) “lottizzazione Parchitello Alta “ – Noicattaro

La lottizzazione è adiacente alla zona residenziale della lottizzazione Parchitello. Con questa ha in comune, oltre alla tipologia, hanno anche gli accessi. Agli immobili della Parchitello Alta si accederà, secondo le previsioni progettuali, dalla zona residenziale della lottizzazione Parchitello.

Le due lottizzazioni sono destinate a divenire, per la pianificazione urbanistica estensiva di ottimo livello, per la attrezzatura di servizi, per la qualità architettonica e per la qualità costruttiva, uno dei centri residenziali periferici della città di Bari più apprezzati.

La lottizzazione si trova nella zona più alta del territorio che costituiva la masseria Giotta , compreso tra la strada provinciale che da Torre a Mare (BA) porta a Noicattaro e la strada vecchia Coppe di Bari. Ad ovest di questo territorio vi è la “Lama Giotta” che con la folta vegetazione delle sue sponde, di carattere totalmente autoctono, dona al paesaggio circostante una rusticità che ben si sposa con le alberature di splendidi e maestosi, ma altrettanto rustici, ulivi della campagna circostante.

Un accorto uso dell'area a disposizione con la salvaguardia, per quanto ovviamente possibile, della vegetazione esistente ha fatto sì che l'insieme urbanizzato, pur provvisto di servizi e di viabilità di notevole consistenza, appaia verdeggiante e capace ancora di limitare le visuali circostanti, spaziando solo verso il basso, ove, attraverso squarci naturali o sapientemente gestiti, si scorge il mare.

Un'altezza contenuta delle costruzioni ed una architettura moderna ma non eclatante, insieme alla ricchezza dei servizi che si sono andati via via creando,

hanno dato al complesso un particolare senso di vivibilità, di serena "privacy" e di rassicurante "comunity" che ha attirato e continua ad attirare, in particolare da Bari, una residenza stabile di indiscussa signorilità.

Tutto questo pone la lottizzazione Parchitello Alta, contestualmente alla Lottizzazione Parchitello, ad un livello superiore da quante altre sono sorte all'intorno e, in qualche modo, fanno storia a sé anche dal punto di vista estimativo.

L'ingresso sulla provinciale si trova a poche centinaia di metri dalla ferrovia (stazione di Torre a Mare sulla Bari-Lecce, sicuro prossimo terminale di un servizio ferroviario a carattere metropolitano) e a meno di un chilometro dall'innesto sulla tangenziale di Torre a Mare della SS. 16. Da quest'ultimo innesto la possibilità di comunicazione su gomma è di particolare facilità sia verso sud (Brindisi-Taranto_Lecce) che verso nord (Bari - autostrade Napoli-Roma e Pescara-Bologna).

Dalla provinciale si entra alla lottizzazione Parchitello a mezzo di un ponte in c.a. appositamente costruito per l'attraversamento della Lama Giotta.

Un grande viale a doppia corsia di circa 700 m porta all'ingresso sorvegliato della zona abitata. A sinistra del viale, proprio di fronte all'ingresso sorvegliato di accesso alla zona residenziale, vi è una ampia fascia per servizi di interesse pubblico, per scuole, commercio, chiesa.

Entrati nella zona residenziale dall'accesso custodito, attraversando la stessa ad est e\o ad ovest, si raggiungono i due ingressi del viale principale della zona di Parchitello Alta.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

La presenza degli immobili della lottizzazione Parchitello consigliano per la stima, anche in questo caso, il cosiddetto metodo comparativo. Metodo che si adatta bene, in presenza di beni simili compravenduti, alle costruzioni ed ai terreni.

Si ottiene così un valore di mercato di immobili ultimati. Nel caso in esame va tenuto presente che trattasi di immobile in costruzione e quindi oltre al valore delle opere ancora da eseguire vanno detratti i costi a carico dell'imprenditore (interessi sulle anticipazioni, spese generali) e l'utile d'impresa. Mediamente queste voci hanno una incidenza intorno al 35% del costo finale.

I valori rilevati nella zona Parchitello per immobili simili a quelli in realizzazione variano da un minimo di 1700 euro/mq ad un massimo di 2050 euro/mq per le ville e da un minimo di 1.550,00 euro/mq a un massimo di 1.850,00 euro/mq per gli appartamenti

Pertanto, per le caratteristiche delle unità oggetto della stima, per la pianificazione urbanistica estensiva di ottimo livello, per la qualità architettonica e costruttiva, per la particolare posizione che la zona Parchitello Alta ha rispetto alla zona Parchitello, si possono assumere come valore più probabile di mercato i valori massimi di quelli rilevati:

euro/mq 2.050,00 per le ville

euro/mq 1.850,00 per gli appartamenti

che ridotti del 35%, danno:

euro/mq $2.050,00 \times 0,65 =$ euro/mq 1.332,00 che si arrotonda a euro/mq 1.330,00 per le ville

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

euro\mq 1.850,00 x 0,65 =euro\mq 1.202,00 che si arrotonda a euro\mq 1.200,00
per gli appartamenti

Questi valori moltiplicati per la percentuale dello stato di avanzamento danno il
valore di ogni singolo immobile.

Per tre degli edifici plurifamiliari, quelli a stato lavori più avanzato, è stato
utilizzato un ulteriore coefficiente di degrado in quanto molte delle opere di
finitura sono state oggetto di atti vandalici. Risultano rotti e/o divelti il 60% dei
vetri e dei serramenti ed asportati il 50 % dei conduttori elettrici.

Il coefficiente di degrado va applicato alle singole categorie di riferimento,
categoria per categoria.

Tenendo presente l'incidenza percentuale dei serramenti e dell'impianto elettrico
si ha:

- per le palazzine RpA1 ed RpA2 : 2,85%

serramenti e vetri $3,5 \times 0,6 = 2,10$

impianto elettrico $1,5 \times 0,5 = \underline{0,75}$

sommano 2.85

- per la palazzina RpB: 5,20

serramenti e vetri $6,5 \times 0,6 = 3,95$

impianto elettrico $2,5 \times 0,5 = \underline{1,25}$

sommano 5.20

Applicando i valori individuati si hanno le seguenti stime:

- **per le ville :**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Villa	Tot. Sup. Comm.	% avanzamento lavori	valore unitario	valore immobile
			euro/mq	euro
1	262	2,0	€ 1.330,00	€ 6.969,20
2	262	2,0	€ 1.330,00	€ 6.969,20
3	262	2,0	€ 1.330,00	€ 6.969,20
4	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
5	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
6	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
7	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
8	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
9	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
10	176	45,5	€ 1.330,00	€ 106.506,40
11	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
12	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
13	176	45,5	€ 1.330,00	€ 106.506,40
14	176	45,5	€ 1.330,00	€ 106.506,40
15	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
16	176	36,0	€ 1.330,00	€ 84.268,80
17	212	2,0	€ 1.330,00	€ 5.639,20
18	212	2,0	€ 1.330,00	€ 5.639,20
19	262	2,0	€ 1.330,00	€ 6.969,20
20	262	2,0	€ 1.330,00	€ 6.969,20
21	212	36,0	€ 1.330,00	€ 101.505,60
22	212	36,0	€ 1.330,00	€ 101.505,60
23	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
24	198	36,0	€ 1.330,00	€ 94.802,40
25	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
26	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
27	198	36,0	€ 1.330,00	€ 94.802,40
28	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
29	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
30	262	2,0	€ 1.330,00	€ 6.969,20
31	262	2,0	€ 1.330,00	€ 6.969,20
32	212	36,0	€ 1.330,00	€ 101.505,60
33	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
34	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
35	233	56,3	€ 1.330,00	€ 174.313,13
36	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
37	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
38	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
39	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
40	212	36,0	€ 1.330,00	€ 101.505,60
41	212	36,0	€ 1.330,00	€ 101.505,60
42	212	36,0	€ 1.330,00	€ 101.505,60
43	198	47,0	€ 1.330,00	€ 123.769,80

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

44	262	36,0	€ 1.330,00	€ 125.445,60
45	207	53,3	€ 1.330,00	€ 146.602,58
46	207	53,3	€ 1.330,00	€ 146.602,58
47	207	36,0	€ 1.330,00	€ 99.111,60
48	207	36,0	€ 1.330,00	€ 99.111,60
49	207	53,3	€ 1.330,00	€ 146.602,58
sommano				€4.462.369,45

- per le palazzine:

Tipo Pal.	Sup. Commerc mq	% avanzamento lavori	% degrado	% totale	valore unitario	valore immobile
					euro\mq	euro
RpA1	1866	59,5	2,9	56,7	€ 1.200,00	€1.268.506,80
RpA2	1866	59,5	2,9	56,7	€ 1.200,00	€1.268.506,80
RpA3	1866	41,0	0,0	41,0	€ 1.200,00	€918.072,00
RpB	984	76,5	5,2	71,3	€ 1.200,00	€841.910,40
sommano						€4.296.996,00

- per il Centro Commerciale:

Per questo immobile non è stata realizzata alcuna opera.

La volumetria realizzabile è pari a mc. 408.

Stabilendo per essa, in analogia a prezzi di mercato di aree simili, un valore di 65 euro\mc, si ha:

Tipologia	tipizzazione di PRG	Volume	valore suolo	
			euro\mc	totale
		mc		euro
Centro commerciale		408	65	€26.520,00

Sommando tutti i valori precedenti si ha **per la Lottizzazione Parchitello Alta un valore di mercato pari a €8.785.885,45**

d) “aree residue nella Lottizzazione Parchitello” – Noicattaro

In queste aree è valido lo strumento attuativo esistente “lottizzazione Parchitello” che prevede per l’area costituita dalle particelle 614 – 615 – 613 “ .. area di pertinenza del lotto B\1 ..” mentre le altre particelle (674-676-687-688) sono relitti di suolo molto piccoli di nessun valore. Quindi su di esse non è possibile realizzare alcuna volumetria.

Questi suoli hanno quindi un valore unitario di mercato di 8,00 euro\mq, pari a quello individuato per le aree simili di cui al precedente punto a.4).

Pertanto si ha:

e) “suoli in C.da San Vincenzo” – Noicattaro

Questi suoli, come già visto, hanno destinazione agricola E1.

Tenendo presente la coltura principale della zona (uliveto) e rifacendosi ai valori medi per tali colture dati dalla Commissione Provinciale di Bari, ai valori medi di compravendita dei suoli di analoghe caratteristiche della zona, alla particolare posizione di pregio del suolo (adiacente alla lottizzazione Parchitello Alta), si adotta un valore medio di mercato pari 14.500,00 euro per ettaro, pari al valore adottata per il suolo di cui al punto a.5).

Si ha quindi:

particella	tipizzazione di PRG	superficie	valore suolo	
		mq	euro/mq	totale
				euro
fg 24 p.lla 40	Zona E1	280	1,45	€406,00
fg 27 p.lla 23	Zona E1	3.804	1,45	€5.515,80
fg 27 p.lla 88	Zona E1	4.110	1,45	€5.959,50
Sommano				€11.881,30
particella	parziale	totale	euro/mq	totale
	mq	mq		euro
fg 24 p.lla 613	129	3.025	8,00	€24.200,00
fg 24 p.lla 614	243			
fg 24 p.lla 615	2.663			

f) “suoli in zona Fiera del Levante” – Bari

Il suolo ubicato nel Comune di Bari, quartiere San Girolamo-Fesca, contraddistinto nel foglio di mappa 82 p.lla 46 del Comune di Bari è tipizzato nel vigente P.R.G. del Comune di Bari come “Area a parcheggi per le attrezzature fieristiche”.

Queste aree sono normate dall’art.32 e) bis, articolo integrativo alle N.T.A. di PRG inerente alla variante per le attrezzature a carattere fieristico, area fiera, viabilità, parcheggi, zona di completamento.

Sono aree soggette ad esproprio. Su di esse è possibile realizzare parcheggi per le attrezzature fieristiche, per le attrezzature sportive e per le altre attività di interesse pubblico concentrate nella zona fieristica nelle quali, oltre alla semplice sistemazione delle aree con pavimentazioni ed alberature, possono anche essere eseguite strutture edilizie di carattere specifico atte a migliorare ed incrementare le superfici di parcheggio;

L'Amministrazione comunale può dare in concessione all'Ente Fiera, ai proprietari e, in via subordinata, anche ad altri richiedenti le aree per la costruzione e gestione a tempo determinato del parcheggio alle condizioni di apposita convenzione

È previsto un intervento minimo di 10.000 mq o minore se ben individuato da una maglia di piano.

Acquisita ed analizzata la tipizzazione di P.R.G. del suolo oggetto di stima, adottando il criterio di comparazione con suoli simili, si ritiene che il valore di mercato possa essere pari a 30,00 euro/mq.

Da quanto esposto ne rinviene che il più probabile valore di mercato del suolo oggetto della presente stima è pari a:

particelle	tipizzazione di PRG	superficie	valore suolo	
			euro/mq	totale
		mq	q	euro
Fg.82 p.lla 46	Aree a parcheggio per attrezzature	2.130	30,00	63.900,00

g) “suoli trav. via Amendola” – Bari

Questo suolo sito nel Comune di Bari al quartiere san Pasquale, prospiciente la realizzanda viabilità di P.R.G. denominata 3^a Mediana Bis, contraddistinto nel foglio di mappa 41 particella 68, è tipizzato nel vigente P.R.G. del Comune di Bari in parte, circa il 50% dell’area, come “**Viabilità di P.R.G.**” e in parte come “**Area destinata a verde pubblico – verde di quartiere**”, regolate rispettivamente dagli art. 28 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bari .

Nella zona a verde pubblico e verde di quartiere possono essere ubicate, in funzione della dimensione dell’area di intervento, attrezzature per lo svago, come

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per l'allenamento e spettacolo e simili.

Acquisita ed analizzata la tipizzazione di P.R.G. del suolo oggetto di stima, adottando il criterio di comparazione con suoli simili, e facendo una media dei valori delle due tipizzazioni, si ritiene che il valore di mercato possa essere pari a 12,00 euro/mq.

Da quanto esposto ne rinviene che il più probabile valore di mercato del suolo oggetto della presente stima è pari a:

particelle	tipizzazione di PRG	superficie	valore suolo	
			euro\mq	totale
		mq		euro
Fg.41 p.lla 68	Viabilità – verde pubblico – verde di quartiere	7.950	12,00	€95.400,00

h) “suoli in zona Parco D’incuria” – Bari

Questi suoli sono ubicati nel territorio comunale di Bari ed individuati catastalmente con i seguenti identificativi :

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Foglio di mappa	particella	mq
54	402	703
54	403	2.717
54	404	2.087
54	405	463
	totale	5.970

Nel PRG del Comune di Bari sono tipizzati come “**Area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari “ per la particella 402 ed” area di espansione C2” per le particelle 403-404-405**, regolate rispettivamente dagli art. 25 e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bari approvato con Decreto del Presidente della G.R. del 08/07/1976.

Entrambi i suoli hanno capacità edificatoria di 1 mc/mq. Infatti l’art. 25 delle NTA del PRG che regola le “aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari “ recita “... *Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini...*”

Tenendo presente che l’area risulta inserita nel P.P. redatto dal Comune di Bari e per similitudine con i prezzi di compravendita di aree simili, si ritiene che per il valore di mercato possa assumersi un prezzo pari a 65,00 euro/mc .

Da quanto esposto si ha che il più probabile valore di mercato del suolo oggetto della presente stima è pari a:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

particelle	tipizzazione di PRG	superficie	lft	Volume	valore suolo	
					euro\mc	totale
		mq	Mc\mq	Mc		euro
Fg.54 p.lla 402	Area di rispetto	703	1	703	65,00	45.695,00
Fg.54 p.lla 403	Area esp. C2	2.717	1	2.717	65,00	176.605,00
Fg.54 p.lla 404	Area esp. C2	2.087	1	2.087	65,00	135.655,00
Fg.54 p.lla 405	Area esp. C2	463	1	463	65,00	30.095,00
Sommano						388.050,00

i) “suoli in zona Largo 2 Giugno” – Bari

Questo suolo ubicato nel Comune di Bari in zona centralissima, contraddistinto nel foglio di mappa 41 particella 40 e 86, è tipizzato nel vigente P.R.G. del Comune di Bari come “**Area destinata a verde pubblico – verde di quartiere**”, regolate dall’art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bari .

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nelle zone a verde pubblico e verde di quartiere possono crearsi parchi e giardini e possono essere ubicate, in funzione della dimensione dei suoli, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per l'allenamento e spettacolo e simili.

Nella valutazione va tenuto presente che questa area è compresa tra due arterie stradali, di recente costruzione, che collegano il centro murattiano alla zona semiperiferica della città e che in adiacenza all'area medesima è stato realizzato dall'Amministrazione Comunale il noto "Parco di Largo 2 Giugno". L'utilizzazione futura più probabile potrebbe essere quella di utilizzo per ampliamento del suddetto parco o di sito per la creazione di apposita infrastruttura a servizio del suddetto parco e dell'intero quartiere,

Acquisita ed analizzata la tipizzazione di P.R.G. del suolo oggetto di stima, adottando il criterio di comparazione con suoli simili per destinazione, tenendo conto della particolare ubicazione, si ritiene che il valore di mercato, si possa assumere pari a euro/mq 15,00.

Da quanto esposto ne rinviene che il più probabile valore di mercato del suolo oggetto della presente stima è:

particelle	tipizzazione di PRG	superficie	valore suolo	
			euro/mq	totale
		mq		euro
Fg.114 p.lla 86	Viabilità – verde pubblico – verde di quartiere	6.430	15,00	96.450,00
Fg.114 p.lla 40	Viabilità – verde pubblico – verde di quartiere	3	15,00	45,00
sommano				96.495,00

j) “suolo in zona Tondo di Carbonara” – Bari

Questo suolo, come già descritto, è stato espropriato dal Comune di Bari.

Pertanto non fa più parte della massa fallimentare.

k) immobili in località Poggiofranco – Bari

Tutti gli immobili sono ubicati in zona Poggiofranco di Bari, zona di pregio della città, ambita e ricercata. Sorta negli anni '60 è dotata di tutti i servizi. Le ampie strade permettono di muoversi abbastanza velocemente. Discreta è la presenza di verde. Vi sono buone possibilità di parcheggio in tutte le ore della giornata.

Il metodo con cui è stata effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e l'alloggio in oggetto.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale di un immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, la consistenza del bene e i suoi dati metrici, nonché la situazione generale del mercato, della domanda e dell'offerta.

Il procedimento impiegato nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico che consente di conoscere un ordine di grandezza attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Il parametro adottato è quello della superficie coperta al lordo delle murature di tamponamento. Lo stesso che nella città di Bari viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della stima.

Bisogna inoltre tenere conto che al momento, dopo un lungo periodo di stasi, c'è una forte ripresa del mercato immobiliare di immobili simili a quello in esame. Grazie a questo è stato possibile esaminare contrattazioni recenti di beni simili per consistenza e per caratteristiche costruttive.

Unità residenziali:

Per esse si terrà conto anche dell'ampio terrazzo, lato strada, di cui dispongono gli alloggi la cui superficie utile viene ridotta ad $1/10$.

Si è tenuto conto solo dei valori medi rilevati, scartando le quotazioni isolate, cioè le quotazioni di punta, in alto ed in basso.

Dopo attenta ricerca, sentiti gli operatori immobiliari e per esperienza diretta si è accertato che i valori di mercato di questi immobili oscillano tra un minimo di 1.640,00 euro/mq ad un massimo di 2.290,00 euro al mq .

Le caratteristiche degli immobili in esame, la loro posizione, la presenza di verde nel cortile interno, il portierato, portano questi al top dei valori. Ritengo quindi che per essi si può tranquillamente prendere un valore alto della fascia. Si assume quindi un valore di mercato 2.160,00 euro/mq.

Cantinole

Le cantinole sono al piano interrato dello stesso immobile ove sono le unità residenziali. Prima erano pertinenze delle stesse unità residenziali.

Per le cantinole si assume un valore di mercato di 720,00 euro/mq., 1/3 di quello assunto per la residenza.

Negozi

Anche per questi si è tenuto conto solo dei valori medi rilevati, scartando le quotazioni isolate, cioè le quotazioni di punta, in alto ed in basso.

Dopo attenta ricerca, sentiti gli operatori immobiliari e per esperienza diretta si è accertato che i valori di mercato di questi immobili oscillano tra un minimo di 1.700,00 euro/mq ad un massimo di 2.500,00 euro al mq . La superficie interrata destinata a magazzino è calcolata ad 1/3.

Le caratteristiche di questi immobili, il fatto di non affacciare su strada a grande traffico, la scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze, portano a scegliere un valore medio della fascia.

Ritengo quindi che per essi si può tranquillamente prendere un valore di mercato di 2.000,00 euro/mq.

Applicando i valori individuati si ottengono i seguenti valori di mercato:

k1) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono

Giovanni nn. 38-38/A – 40 angolo via Papa Innocenzo XII nn. 68-70,

Piano T-S1;

superficie a p.t. mq 160

superficie a p.int. $\text{mq } 153 \div 3 = \underline{\text{mq } 51}$

sup. commerciale mq 211

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k1) risulta essere

Euro/mq 2.000,00 x mq 211 = **euro 422.000,00**

k2) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono

Giovanni nn. 42-44-46, Piano T-S1;

superficie a p.t. mq 125

superficie a p.int. $\text{mq } 128 \div 3 = \underline{\text{mq } 43}$

sup. commerciale mq 168

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k2) risulta essere

Euro/mq 2.000,00 x mq 168 = **euro 336.000,00**

k3) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono

Giovanni nn. 50-52, Piano T-S1;

superficie a p.t. mq 100

superficie a p.int. $\text{mq } 147 \div 3 = \underline{\text{mq } 49}$

sup. commerciale mq 149

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k3) risulta essere

$\text{Euro} \div \text{mq } 2.000,00 \times \text{mq } 149 = \text{euro } 298.000,00$

k4) Locale ad uso negozio sito in Bari, avente accesso dalla via Papa

Innocenzo XII nn. 44-46-48, Piano T-S1;

superficie a p.t. mq 90

superficie a p.int. $\text{mq } 120 \div 3 = \underline{\text{mq } 40}$

sup. commerciale mq 130

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k4) risulta essere

$\text{Euro} \div \text{mq } 2.000,00 \times \text{mq } 130 = \text{euro } 260.000,00$

k5) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Papa

Innocenzo XII nn. 52-54-56, Piano T-S1;

superficie a p.t. mq 120

superficie a p.int. $\text{mq } 122 \div 3 = \underline{\text{mq } 41}$

sup. commerciale mq 161

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k5) risulta essere

Euro\mq 2.000,00 x mq 161 = **euro 322.000,00**

k6) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Papa Innocenzo XII nn. 58-60-62-64, Piano T-S1;

superficie a p.t. mq 120

superficie a p.int. $\text{mq } 120 \sqrt[3]{} = \underline{\text{mq } 40}$

sup. commerciale mq 160

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k6) risulta essere

Euro\mq 2.000,00 x mq 160 = **euro 320.000,00**

k7) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni n. 39, Piano T-S1;

superficie a p.t. mq 54

superficie a p.int. $\text{mq } 54 \sqrt[3]{} = \underline{\text{mq } 18}$

sup. commerciale mq 72

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k3) risulta essere

Euro\mq 2.000,00 x mq 72 = **euro 144.000,00**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento k13) risulta essere

Euro/mq 720,00 x mq 13 = **euro 9.360,00**

Riassumendo i valori di tutti gli immobili in Poggiofranco si ha un valore totale pari a:

riferiment o	immobile	valore di mercato
k1	negozio via Arcidiacono Giovanni 38-38/A	€ 422.000,00
k2	negozio via Arcidiacono Giovanni 42-44-46	€ 336.000,00
k3	negozio via Arcidiacono Giovanni 50-52	€ 298.000,00
k4	sito via Papa Innocenzo XII 44-46-48	€ 260.000,00
k5	negozio via Papa Innocenzo XII 52-54-56	€ 322.000,00
k6	negozio via Papa Innocenzo XII 58-60-62-64	€ 320.000,00
k7	negozio via Arcidiacono Giovanni 39	€ 144.000,00
k8	Appartamento in v.le Papa Pio XII 60, int. 1, Piano T, scala 2	€ 486.000,00
k9	Locale cantinato in v.le Papa Pio XII 60, Piano S1, scala 2	€ 12.960,00
k10	Appartamento in v.le Papa Pio XII 60, int. 2, Piano T, scala.2;	€ 378.000,00
k11	Locale cantinato in v.le Papa Pio XII 60, Piano S1, scala 2	€ 12.960,00
k12	Appartamento in v.le Kennedy 91, int. 2, Piano T	€ 371.520,00
k13	cantinato in Bari v.le Kennedy 91, Piano S1	€ 9.360,00
	valore di mercato immobili in Poggiofranco	€ 3.372.800,00

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Si riportano in una tabella complessiva tutti i valori innanzi determinati si ha che **il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il SECONDO LOTTO è di euro €15.242.208,90** che si arrotonda ad **euro 15.242.000,00**, così ripartito:

refer. Perizia	gruppo omogeneo	valore di mercato
a	zona Sporting - Noicattaro	€1.798.707,15
b	zona Piazza - Noicattaro	€604.890,00
c	lottizzazione Parchitello Alta	€8.785.885,45
d	aree residue lottizzazione Parchitello	€24.200,00
e	suoli agricoli c.da S.Vincenzo - Noicattaro	€11.881,30
f	suoli adiacenza Fiera del Levante - Bari	€63.900,00
g	suoli trav. Via Amendola - Bari	€95.400,00
h	suoli zona Parco d'Incuria - Bari	€388.050,00
i	suoli zona Largo 2 Giugno -. Bari	€96.495,00
k	immobili in località Poggiofranco	€3.372.800,00
valore di mercato SECONDO LOTTO		€15.242.208,90

8. indichi la rendita catastale di ogni immobile ovvero provveda alla sua determinazione.

Per gli immobili oggetto della presente stima si hanno le seguenti rendite catastali:

a) “suoli zona Sporting” adiacente insediamento residenziale Parchitello – Noicattaro

foglio	particella n°	superficie mq	R.D. euro	R.A. euro
21	361	12.100	€ 62,49	€ 37,49
24	643	14.860	€ 180,35	€ 122,79
24	650	53.013	€ 232,72	€ 150,58
24	649	3.270	€ 39,69	€ 27,02

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

24	642	1.766	€ 5,96	€ 4,59
24	98	114	€ 0,26	€ 0,18
24	172	25.395	€ 59,02	€ 39,35
24	170	6.573	€ 79,77	€ 54,31
24	329	3.257	€ 39,53	€ 29,91
24	169	8.943	€ 30,02	€ 23,09
24	713	9.000	€ 30,20	€ 23,24
24	715	24	€ 0,29	€ 0,20
24	641	(urbano) 5.000	€	6.029,63

b) “suoli zona Piazza” nella Lottizzazione Parchitello - Noicattaro

foglio	particella n°	superficie mq	R.D. euro	R.A. euro
21	564	2.648	€ 70,43	€ 30,09
21	565	1.458	€ 38,78	€ 16,57
21	566	1.360	€ 7,02	€ 4,21
21	567	1.255	€ 6,48	€ 3,89

c) “lottizzazione Parchitello Alta “ – Noicattaro

Le rendite non sono ancora definite in quanto gli immobili sono in fase di costruzione e non sono ancora stati accatastati.

d) “suoli residui nella Lottizzazione Parchitello” – Noicattaro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

foglio	particella n°	superficie	R.D.	R.A.
		mq	euro	euro
24	614	243	€ 1,19	€ 0,50
24	615	2.653	€ 6,17	€ 4,11
24	613	129	€ 1,33	€ 0,60
24	676	6,00	€ 0,02	€ 0,02
24	687	14,00	€ 0,07	€ 0,04
24	688	1,00	€ 0,01	€ 0,01
24	674	39,00	€ 0,20	€ 0,12

e) “suoli in C.da San Vincenzo” – Noicattaro

foglio	particella n°	superficie	R.D.	R.A.
		mq	euro	euro
24	40	280	€ 1,23	€ 0,80
27	23	3.804	€ 73,67	€ 37,33
27	88	4.110	€ 13,80	€ 10,61

f) “suoli in zona Fiera del Levante” – Bari

foglio	particella n°	superficie	R.D.	R.A.
		mq	euro	euro
82	46	2130	€ 15.40	€ 5.50

g) “suoli trav. via Amendola” – Bari

foglio	particella n°	superficie	R.D.	R.A.
		mq	euro	euro
41	68	7.950	€ 45.16	€ 32.85

h) “suoli in zona Parco D’incuria” – Bari

foglio	particella n°	superficie	R.D.	R.A.
		mq	euro	euro
54	402	703	€ 1.82	€ 1.27

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

54	403	2.717	€ 7.02	€ 4.91
54	404	2.087	€ 5.39	€ 3.77
54	405	463	€ 1.20	€ 0.84

i) “suoli in zona Largo 2 Giugno” – Bari

foglio	particella n°	superficie	R.D.	R.A.
		mq	euro	euro
114	40	3	€ 0.02	€ 0.01
114	86	6.430	€ 32.21	€ 21.59

j) “suolo in zona Tondo di Carbonara” – Bari

Immobile espropriato dal Comune di Bari

k) immobili in località Poggiofranco – Bari

k1) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono

Giovanni 38-38/A – 40 angolo via Papa Innocenzo XII 68-70, Piano T-S1:

rendita euro 7.118,33

k2) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono

Giovanni 42-44-46 , Piano T-S1: **rendita euro 6.322,98**

- k3) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni 50-52, Piano T-S1: **rendita euro 4.453,92**
- k4) Locale ad uso negozio sito in Bari, avente accesso dalla via Papa Innocenzo XII 44-46-48, Piano T-S1: **rendita euro 5.169,73**
- k5) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Papa Innocenzo XII 52-54-56, Piano T-S1: **rendita euro 5.806,01**
- k6) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Papa Innocenzo XII 58-60-62-64, Piano T-S1: **rendita euro 5.567,41**
- k7) Locale ad uso negozio in Bari, avente accesso dalla via Arcidiacono Giovanni 39, Piano T-S1:
rendita euro 1.846,23
- k8) Appartamento sito in Bari in v.le Papa Pio XII 60, int. 1, Piano T, scala 2:
rendita euro 1.360,86
- k9) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII 60, Piano S1, scala 2:
rendita euro 115,27
- k10) Appartamento sito in Bari in v.le Papa Pio XII 60, int. 2, Piano T, scala.2:
rendita euro 1.200,76
- k11) Locale cantinato in Bari in v.le Papa Pio XII 60, Piano S1, scala 2:
rendita euro 115,27
- k12) Appartamento sito in Bari v.le Kennedy 91, int. 2, Piano T:
rendita euro 1.200,76
- k13) Locale cantinato in Bari v.le Kennedy 91, Piano S1:

rendita euro 83,25

9. Indichi se trattasi di bene strumentale all'esercizio della impresa fallita assoggettabile al regime fiscale dell'IVA.

Tutti i beni sono assoggettabili al regime fiscale dell'IVA.

10. Precisi quant'altro necessario od utile ai fini della vendita (eventuale divisibilità o indivisibilità di quote di diritti, opportunità di vendite per lotti separati, ecc.).

Per la dimensione della massa fallimentare, l'eterogeneità degli immobili, l'ubicazione degli stessi, i diversi regimi urbanistici a cui sono assoggettati, sarebbe opportuno che la vendita avvenisse per lotti omogenei (raggruppamenti).

I suoli sia nel comune di Noicattaro, ad esempio, sono stati raggruppati per unità minime di intervento previste nel PRG (Comparti CS6 e CS7, Comparto 12, lottizzazione Parchitello Alta, ecc.) e per tipizzazione urbanistica (attrezzature sportive, suoli agricoli, ecc.)

I suoli nel comune di Bari, aree più modeste e sparse in diverse zone del territorio, sono stati raggruppati per aree geografiche (suoli via Amendola, suoli zona Fiera del Levante, suoli Largo 2 giugno, ecc.).

In questo modo è possibile procedere alla vendita globale dell'intera massa fallimentare e/o alla vendita per lotti omogenei e/o per singole unità immobiliari.

11. Acquisisca il numero di codice fiscale o il numero di partita IVA dell'imprenditore o della società fallita.

PARCHITELLO ALTA s.r.l. con sede in Civitavecchia Partita I.V.A N° 04936111006.

12 riporti dettagliatamente in relazione le iscrizioni e trascrizioni che gravano sugli immobili periziati.

In merito alle iscrizioni contro si rimanda alla documentazione della Conservatoria che verrà trasmessa in allegato non appena verrà rilasciata.

Infatti, per il grande numero delle particelle interessate dal fallimento, la ricerca ha richiesto un tempo molto lungo.

Ciò è quanto in fede si rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.