Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2025 Ora 13:17:41

Ispezione telematica

Ispezione n. T269634 del 06/02/2025

per titolo telematico
Richiedente SMNTMS

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 31389
Registro Particolare 22134

Data di presentazione 21/07/2017

Documento composto da 30 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority)
IT
80052590587
Organizzazione IT:SRCDNN75M44A662T
Firmatario Notaio
Scadenza /U//LL/

Repertorio n. 2144 Raccolta n. 1206

COMPRAVENDITA DI SUOLO EDIFICATORIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno diciassette del mese di luglio, in Bari, nel mio studio al Corso Cavour n. 148, terzo piano.

Innanzi a me dottoressa Daiana Anna Saracino, Notaio in Bari, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

si sono costituiti i signori:

(€ 50.000,00) interamente versato, avente numero di codice fiscale, di Partita IVA e di iscrizione al Registro Imprese di Bari , ed iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari n. , a questo atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dalla legge e dal vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

la signora

VENDE

alla società che, a mezzo dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor accetta ed acquista la quota di sessantacinque centesimi (65/100) della piena proprietà della seguente porzione di suolo edificatorio sito nel Comune di Cellamare alla contrada "Pacifico", e precisamente:

-- porzione di suolo della superficie complessiva di circa metri quadrati settecentotrentatré (mq. 733) costituente il "Lotto 11" del Piano Urbanistico Esecutivo della Zona C3, Maglia 3, approvato dal Comune di Cellamare con atto deliberativo n. 13 del 23 aprile 2013, confinante con proprietà Lamanna Antonio e/o suoi aventi causa, proprietà e/o loro aventi causa e con la particella 1669 del foglio 3, salvo altri.

Immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Cellamare, in ditta esatta, al foglio 3, particelle:

- 1660, uliveto , cl. 4, are 5.95, R.D. Euro 1,69, R.A. Euro 1,54;
- 1665, seminativo, cl. 3, are 1.38, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,21.

Quanto oggetto della presente vendita è pervenuto alla signora a titolo di indennità di esproprio in forza di decreto di esproprio emesso dal Comune di Cellamare in data 26 maggio 2015 prot. 2309/2, registrato a Bari il 16 giugno 2016 al n. 6594 serie 3, trascritto a Bari il 16 giugno 2016 ai nn. 26966/19711 e trascritto in rettifica a Bari il 20 giugno 2017 ai nn. 25223/17787.

Quanto descritto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza e pertinenza e con le inerenti servitù attive e passive quali esistenti, con tutti gli obblighi e diritti di cui alla Convenzione di Lottizzazione a rogito del Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari in data 4 marzo 2015, rep./racc. 31555/14987, registrata

a Bari il 2 aprile 2015 al n. 9059/1T e trascritta a Bari il 7 aprile 2015 ai nn. 13946/11117-13947/11118-13948/11119-13949/11120-13950/11121-13951/11122 - 13952/11123-13953/11124-13954/11125-13955/11126 seguito da atto integrativo di Convenzione di Lottizzazione a rogito del medesimo Notaio Angela Cotugno del 21 giugno 2016, rep./racc. 32635/15943, registrato a Bari il 30 giugno 2016 al n. 20270/1T e trascritto a Bari il l'1 luglio 2016 ai nn. 39193/21268.
All'uopo la parte venditrice dichiara e la parte acquirente, come costituita e rappresentata, ne prende atto, che il Comune di Cellamare in detto atto integrativo di convenzione a rogito del Notaio Angela Cotugno del 21 giugno 2016, si è impegnato ed obbligato a trasferire a titolo oneroso la propria quota di trentacinque centesimi (35/100) dell'area necessaria al completamento del "Lotto 11" oggetto della presente vendita, in favore di coloro i quali risulteranno proprietari della quota di sessantacinque centesimi (65/100) all'epoca dell'intervento edilizio sul lotto medesimo.
Così come dalla parte alienante si possiede e si ha diritto di possedere per i propri citati titoli di provenienza.
La parte alienante garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e libertà di esso da ipoteche, garanzie reali, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, e diritti di terzi anche a titolo di prelazione agraria, ad eccezione degli obblighi derivanti dalle sopra citate Convenzione di Lottizzazione del 4 marzo 2015 a rogito del Notaio Angela Cotugno e successivo atto integrativo di Convenzione di Lottizzazione del 21 giugno 2016 a rogito del medesimo Notaio Angela Cotugno.
La vendita segue per il prezzo, dalle parti, come costituite e rappresentate, concordato ed a me Notaio dichiarato di Euro ventunomilatrecentoquaranta (€ 21.340,00), convenuto dalle medesime anche sulla base della perizia di stima redatta dal geom. Pontrelli Michelangelo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bari al n. 4451 in data 13 giugno 2017 e asseverata con giuramento innanzi al Cancelliere del Tribunale di Bari in data 14 giugno 2017 cron. 2248, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".
Detto prezzo la parte venditrice dichiara di aver riscosso prima del presente atto con le modalità infra descritte, rilasciando ampia, finale e definitiva quietanza.
La parte venditrice immette nel pieno possesso giuridico e materiale del bene in oggetto la parte acquirente: effetti utili ed onerosi della fatta vendita hanno decorrenza da oggi.
Ai sensi dell'art 30 del D.P.R. N. 380 del 2001, la signora
mi consegna il Certificato di destinazione urbanistica relativo al fondo oggetto del presente atto rilasciato dal Comune di Cellamare in data 13 giugno 2017 prot. 2679, che al presente atto si allega sotto la lettera "B", dal quale si evince che la destinazione del suolo oggetto della presente vendita è "zona residenziale C3 - zona di espansione" giusta prescrizioni urbanistiche riportate agli articoli 6, 14 e 15 delle NTA del vigente PRG. All'uopo la parte venditrice dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
Le parti del presente atto, come costituite e rappresentate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità pe-

nali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui dell'art. 35 comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, distintamente, dichiarano che :
1) le modalità di pagamento del corrispettivo come sopra pattuito, sono le seguenti:
- Euro undicimiladuecentotrentacinque e centesimi ventiquattro (€ 11.235,24) mediante assegno circolare n.4200071107-11 emesso da Unione di Banche Italiane, filiale di Rutigliano, in data 13 giugno 2017, in favore della signora Castellana Maria;
- Euro diecimilacentoquattro e centesimi settantasei (€ 10.104,76) mediante assegno circolare n. 4200071108-12 emesso da Unione di Banche Italiane, filiale di Rutigliano, in data 13 giugno 2017, in favore del Consorzio di Urbanizzazione Pacifico;
2) che per la presente cessione non si sono avvalsi dell'opera di alcun mediatore.
All'uopo la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.
Le spese del presente atto a carico della parte acquirente.
Attestano i costituiti che fra le parti, per quanto ovvio, non sussiste rapporto rilevante ex art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.
Ai sensi dell'articolo 2659 del Codice Civile:
- la signora Castellana Maria dichiara di essere di stato civile libero;
I comparenti, come costituiti e rappresentati, dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.
Richiesto
ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano come conforme alla loro volontà.
In parte da me stesso Notaio dattiloscritto e in parte scritto di mio pugno, consta di due fogli per sei pagine ed è sottoscritto alle ore undici.
Firmato:
(segue impronta del sigillo).

Allegato "A"

Repertorio N° 2.144

Raccolta N° 1.206



PERIZIA GIURATA

La signora **CASTELLANA Maria** nata a Capurso (BA) il 22.07.1956 codice fiscale **CSTMRA56L62B716V**, in qualità di proprietaria con la quota in comune e indivisa pari al sessantacinque per cento (65%) dei terreni in agro nel Comune di Cellamare, oggetto di perizia;

HA CONFERITO

al sottoscritto geometra **PONTRELLI Michelangelo** nato a Bari il 22.04.1983 e residente in Capurso alla via G. Di Vagno 50 regolarmente iscritto al **collegio del geometri della Provincia di Bari** al numero progressivo **4451**, l'incarico di redigere la relazione tecnica di stima limitatamente ai beni immobili di proprietà della Sig.ra Castellana Maria.

Ciò premesso, il sottoscritto, esaminati gli atti e assunti opportune informazioni, ha dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo dei terreni.

DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni, oggetto della seguente relazione peritale di stima costituiscono nell'insieme il "**lotto 11**" di **mq. 733,00** rientranti nel P.U.E. redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.20/2001 e ss.mm. ii. avente per oggetto le aree di espansione residenziale tipizzate dallo strumento urbanistico del Comune di Cellamare come "**zona di espansione C3**"; nell'insieme formano una maglia di lottizzazione detta "il Carrubo". I terreni in oggetto, infatti, rientrano pienamente della zona edificabile.

Il P.U.E. di cui le unità edificabili fanno parte, riguarda la maglia 3 dell'area di espansione residenziale C3 – per 18.285,00 mq. confinanti nell'insieme ad Est con strada comunale denominata Via Casamassima ed a Sud con la strada Vicinale del Parco. Con l'applicazione degli indici urbanistici e le normative, sono state individuate oltre ai lotti fondiari, le aree destinate alle

urbanizzazioni primarie e secondarie; difatti dal progetto esecutivo si individuano circa 2.735,00 mq di viabilità interna e parcheggi, e 2.437,23 mq per aree a standard per urbanizzazione secondaria opportunamente sistemata a Nord della zona di intervento a fronte di un futuro accorpamento con aree adiacenti. Le aree residue, destinate alla realizzazione dei manufatti edilizi, sono suddivisi in cinque macro lotti, ognuno dei quali suddiviso in 24 sub lotti denominati "**unità edilizie**".

La tipologia edilizia estensiva, è del tipo "ville binate" dotate di ampi spazi esterni di proprietà esclusiva.

Le unità edificatorie, oggetto della presente stima, vengono contraddistinte dalle tavole progettuali al **lotto 11** con un area complessiva di **mq. 733,00** e precisamente, come riportato in tabella, vengono contraddistinte al **N.C.T. del Comune di Cellamare:**

- **Foglio 3 P.lla 1660** di mq. 595,00 Coltivazione in Uliveto
- **Foglio 3 P.lla 1665** di mq. 138,00 Coltivazione in Seminativo

PROPRIETÀ	LOTTO	FG. 3 P.LLA	CONSISTENZA	CONFINI
A	11	1660	MQ. 595,00	NORD: lotto 12 p.lla 1659 SUD : lotto 10 p.lla 1661 OVEST : p.lla 1657 EST : p.lla 1665
COMUNE DI CELLAMARE prop. (35/100)	11	1665	MQ. 138,00	NORD: lotto 12 p.lla1664 SUD : lotto 10 p.lla 1666 OVEST : p.lla 1660 EST : p.lla 1669

STATO DI POSSESSO

Si precisa che le unità edificatorie, sono pervenute alla proprietaria, per mezzo di **Decreto di Esproprio n. 2309/2 del 16/06/2016 del Comune di Cellamare, trascritto in atti dal 16/06/2016**



Repertorio n. 23092, dove il Comune di Cellamare, trasferisce a titolo di indennità di esproprio i terreni innanzi descritti al fine di dare completa attuazione al comparto edificatorio del Piano di Lottizzazione "*Zona c3*"

CRITERI DI STIMA e VALUTAZIONE DEI SUOLI EDIFICATORI

Nel caso di beni immobili, "quali terreni", la determinazione del valore di mercato non può prescindere dalle potenzialità di trasformazione che i sedimi stessi possiedono; infatti detto valore è determinato non solo dalle condizioni fisiche in essere ma soprattutto in base alla possibile mutazione in senso edificatorio.

Si utilizza pertanto il procedimento del **Valore di Trasformazione** che consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, attraverso la differenza tra i ricavi ottenibili al termine della trasformazione stessa "vendita" e i costi di produzione necessari alla trasformazione.

Nei terreni edificabili "con destinazione d'uso residenziale" risultano poco frequenti le transazioni immobiliari, tanto da non consentire un set di valori di riferimento; pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato verrà applicato il procedimento del valore di trasformazione attraverso una semplice espressione : $Vt = \frac{Vm-(Kc+Oc+Op+Of+P)}{(1+r)^n}$

Vt = Valore di Trasformazione

Vm = Valore di mercato degli immobili edificabili

Kc = Costo tecnico di costruzione (demolizioni, sistemazioni esterne, costo unitario per mq. dell' utile dell'impresa

Oc = Oneri Concessori

Ou = Oneri di urbanizzazione





Cc = Contributo del costo di costruzione

Ma = Monetizzazione delle aree a standard

Op = Oneri professionali

Of = Oneri finanziari

P = profitto dei tributi conseguiti dal promotore immobiliare

r = saggio di sconto per riportare alla data attuale un incasso futuro

n = numero degli anni in cui la somma monetaria immobilizzata per l'acquisto del sedime, non produce reddito (dalla richiesta di concessione alla vendita dell'ultima porzione immobiliare)

Al fine di stabilire inoltre i valori di mercato, prezzi e costi di cui sopra, sono state condotte una serie di indagini che hanno riguardato la banca dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, varie Agenzie Immobiliari o siti internet specializzati. Detto ciò, si può affermare che l'indagine ha evidenziato un diminuzione delle trattative a causa della crisi economica e o bassa disponibilità dei finanziamenti con un aumento delle offerte di immobili residenziali realizzati, provocando un fermo sui prezzi di vendita.

Determinazione dei ricavi (Vm) :

Si procede alla valutazione dei sedimi in oggetto alla data odierna, nell'ipotesi in cui questi possano considerarsi edificati con destinazione d'uso residenziale. La superficie catastale dei sedimi è di mq. 733,00; considerando la potenzialità edificatoria in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Cellamare, si determina un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.3 mc/mq.

Da questo valore, si determina la cubatura edificabile (mq. 733,00 x 0,3 = **Mc 219,90**). Considerando le tipologie edilizie circostanti, nonché l'altezza massima prevista, si propende per

una tipologia edilizia di due livelli con altezza 3,00 mt, seminterrato + rialzato (avendo come indice h.max 4 mt.).

Attraverso la consultazione di fonti emerografiche, oltre che dai dati raccolti dai bollettini di settore, si è determinato il valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq ; pertanto il valore complessivo dell'ipotesi del fabbricato edificabile è di **270.000,00 €**

- abitazione di mq.73,00 a piano rialzato;
- deposito di mq. 73.00 x 50% a piano seminterrato
- posto auto scoperto di mq. 30.00 x 25% a piano terra
- verde privato di mq. 630.00 x 10% a piano terra

Determinazione del costo di costruzione (Kc):

I costi ordinari di costruzione per interventi similari a quello ipotizzato, sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni:

- € 970,00 per ogni metro quadrato di superficie costruita fuori ed entro terra
- € 20,00 per ogni metro quadrato di superficie per la sistemazione del patio esterno
- € 40,00 per ogni metro quadrato di superficie per la sistemazione dei parcheggi scoperti

Pertanto abbiamo

Piano Rialzato e Seminterrato mq. 146,00 x € 970,00 = **€ 141.620,00**

Area esterna (verde o patio) mq. 630,00 x € 22,00 = **€ 13.860,00**

Posto Auto Scoperto mq. 30,00 x € 40,00 = **€ 1.200,00**

Kc = 156.680,00





Determinazione dei costi accessori, prestazioni professionali (Op):

Con tali costi, si remunerano il progettista architettonico, il progettista strutturale, il progettista degli impianti, il coordinatore della sicurezza, il direttore dei lavori, il collaudatore, lo staff impegnato nella vendita e il consulente legale. Tali oneri, mediamente incidono sul costo di costruzione del fabbricato da realizzare per il 7,00%

Op = € 156.680,00 x 7% = € 10.967,60

Determinazione dei costi per oneri concessori (Oc):

Per la determinazione di Oc, per l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e del contributo del costo di costruzione, si è attribuito un costo totale che incide mediamente al 10,00 % del costo di costruzione del fabbricato da realizzare (Kc):

Oc = € 156.680,00 x 10% = € 15.668,00

Determinazione dei costi per oneri finanziari (Of):

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare, viene assunto in ragione del 7,00% degli esborsi previsti

(Kc + Oc + Op) x 7% = (156.680,00 + 10.967,60 + 15.668,00) x 7% = **€ 12.832,09**

Determinazione del profitto del promotore (P):

Ritenendo ordinario per un promotore unitario, al lordo delle imposte, pari al 15% del valore di mercato (Vm). È previsto nel caso di esame il profitto lordo qui indicato:

P = € 40.500,00

Determinazione del fattore di anticipazione ($1/q^n$):

r) Saggio di sconto pari al 1,27 % sulla base del rendimento dei titoli di stato





n) Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 4 anni

Si riscontra quindi, dalle tab. finanziarie, il valore di $(1/q^n)$ pari a 0,950772825

Determinazione di (Vt)

In conclusione, il valore più probabile per l'unità edificatoria (Lotto 11) risulta pari a:

$$Vt = \frac{Vm-(Kc+Oc+Op+Of+P)}{(1+r)^n}$$

270.000,00 – (156.680,00 + 15.668,00 + 10.967,60+ 12.832,09 + 40.500,00) x 0,950772825

= € 31.710,46

Per tutto quanto sopra esposto, e per i conteggi eseguiti, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che in riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'unità edificatoria, possa essere quantificata in **€ 31.710,46 (trentunomilasettecentodieci,46)**.

Si precisa quindi, in merito alla **quota di proprietà della sig.ra** **(ovvero il 65%)** che il valore a lei spettante è di **€ 20.611,80 (ventimilaseicentoundici,80)**

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10% da quello peritato.

Capurso 13/06/2017

Il Tecnico Estimatore







Cron 2868

Tribunale di Bari

Verbale di giuramento

L'anno 2017, il giorno 14 del mese di Giugno avanti il sottoscritto cancelliere è comparso il Geom. Pontrelli Michelangelo, nato a Bari il 22/04/1983, residente in Capurso alla via Giuseppe Di Vagno, 50 il quale chiede di asseverare con giuramento l'antescritta perizia giurata in due (7) pagine, corredata dal presente verbale di giuramento su una (1). Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito che lo stesso presta ripetendo la formula: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".**

Il Tecnico

Geom. Pontrelli Michelangelo

Il Cancelliere

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Spiridione Leone

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

Allegato "B"

Repertorio N° 2.144

Raccolta N° 1.206



COMUNE DI CELLAMARE
Città Metropolitana di Bari

Settore Tecnico

Prot. 2679 del 13/06/2017

IL CAPO SETTORE TECNICO

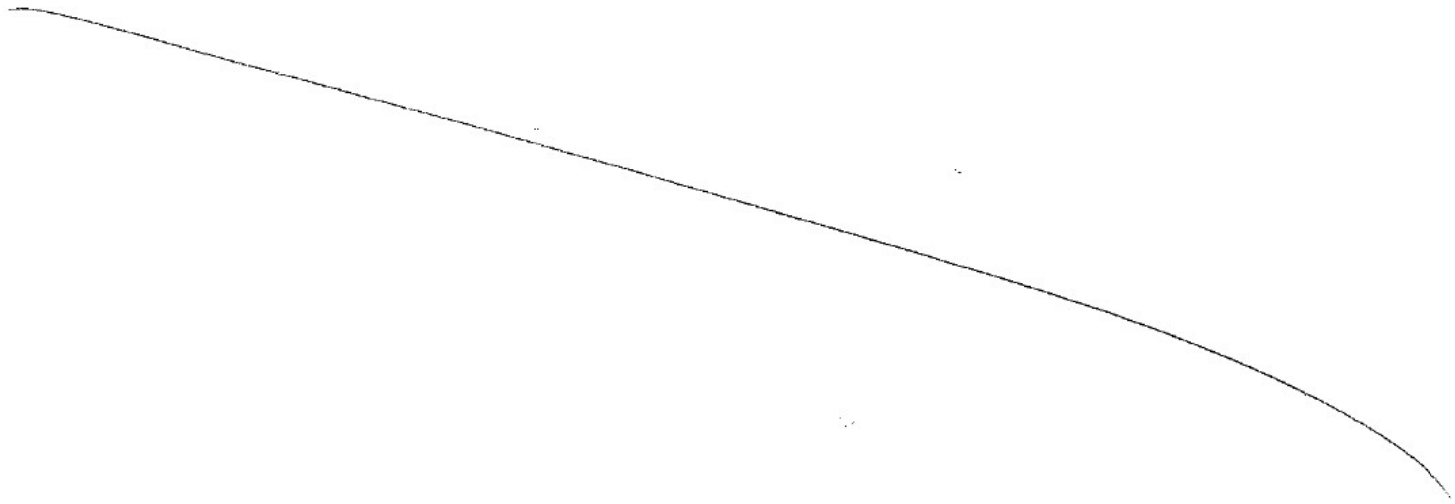
VISTA l'istanza pervenuta in data 13/06/2017 prot. 2668, a firma della signora Castellana Maria, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art.30 – co. 2° del D.P.R. n.380 del 06/6/2001 (*testo unico delle disposizioni legislativa e regolamenti in materia edilizia*), delle particelle catastali n. 1660 e 1665 del foglio n. 3 del Comune di Cellamare, ubicate in Via Casamassima;
VISTO il PRG, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2248 del 18/10/1978;
VISTO il nuovo PUG di Cellamare, adottato con delibera n. 1 del 17/01/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale;
VISTA la delibera n. 2 del 07/11/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale, avente per oggetto: "PUG di Cellamare. Esame osservazioni ai sensi dell'art.11 – co. 6 L.R. n.20 del 27/7/2001";
VISTA la delibera n. 13 del 23/4/2013, di approvazione, in via definitiva, del progetto di lottizzazione dei suoli siti in Cellamare alla Via Casamassima (contrada Pacifico), ubicati in zona di espansione C3 (maglia n.3) e Parco Urbano (parte maglia n.6), proposto dai signori Fiore Umberto ed altri;
VISTI gli atti di convenzione per Notaio Angela Cotugno in data 04/3/2015 rep.31555 e 21/6/2016 rep.32635;
VISTO l'art. 30 – co. 2° del D.P.R. n.380 del 06/6/2001 (*testo unico delle disposizioni legislativa e regolamenti in materia edilizia*);

certifica

CHE le particelle catastali n. 1660 e 1665 del foglio n.3 del Comune di Cellamare, ubicate in Via Casamassima, hanno la seguente destinazione urbanistica:
A) per quanto previsto dal PRG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2248 del 18/10/1978, ***zona residenziale C3 - zona di espansione,*** giusta prescrizioni urbanistiche riportate agli artt. 14, 6 e 15 delle NTA del citato PRG **(SUB allegato A)**.
Dette particelle sono state interessate da progetto di lottizzazione approvato in via definitiva, ai sensi degli artt.21 e 27 della L.R. n.56/31.5.1980, con deliberazione di CC n. 13 del 23/4/2013.
La convenzioni disciplinati i rapporti tra Comune e lottizzanti sono state stipulate con atti per Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari, in data 04/3/2015 rep.31555 e 21/6/2016 rep.32635.
B) per quanto riguarda il PUG adottato con delibera n.1 del 17/01/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale e successiva di esame osservazioni n.2/2013, citate, ***ricadono nell'ambito n.5 – tessuto consolidato a bassa intensità (C3),*** giusta prescrizioni urbanistiche riportate agli artt. 75 e 76 delle NTA del citato PUG **(SUB allegato B)**.

Il presente certificato si rilascia, a richiesta di parte, in bollo, per uso notarile.

IL CAPO SETTORE TECNICO
(ing. Nicola RONCHI)



Art. 14-Zona di espansione C_3

Nelle zone di espansione C_3 la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme. In tale zona il P.R.G. si attua attraverso Lottizzazioni e Piani Particolareggiati, applicando i seguenti indici:

- It.= Indice di fabbricabilità territoriale 0,3 mc/mq.
- Lm.= Lotto minimo = 1.500 mq.
- Q; = Rapporto massimo di copertura = 30%.
- H. = Altezza massima del fabbricato = m. 4.
- S_1.= Superficie per opere di urbanizzazione primaria: parcheggio = 5mq. x 100 mc.
- S_2.= Superficie da cedere al Comune per opere di urbanizzazione secondaria:
  a) per scuole ed attrezzature pubbliche 4 mq. x 100 mc.
  b) parcheggi aggiuntivi a quelli previsti dall'art. 41 della legge urbanistica = 2,5 mq. x 100 mc.
  c) verde di quartiere 15 mq. x 100 mc.

Per le aree C_3 adiacenti al parco urbano, le superfici da destinare alle urbanizzazioni secondarie negli strumenti tecnici di attuazione possono essere reperite all'interno delle aree tipizzate a parco urbano.
Secondo le indicazioni dell'Amministrazione e in tal caso si può ricorrere alla formazione del Comparto comprendente le aree a parco secondo l'art. 23.
In caso di comparto le aree prospicienti le zone C_3 destinate a parco che rientrano nel comparto stesso danno cubatura come zona C_3.
Qualora il Comune Provvede alla stesura di un Piano Quadro o di un Piano Particolareggiato di massima esteso ad una intera maglia tipizzata, le lottizzazioni dei privati possono avere la dimensione minima di intervento di mq. 5.000 .
In assenza di un tale strumento d'inquadramento urbanistico della maglia, la dimensione minima dell'intervento privato è di mq. 10.000.
Ogni intervento in questa zona è subordinato all'approvazione di lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato.

Art. 6 - Applicazione degli indici edilizi.

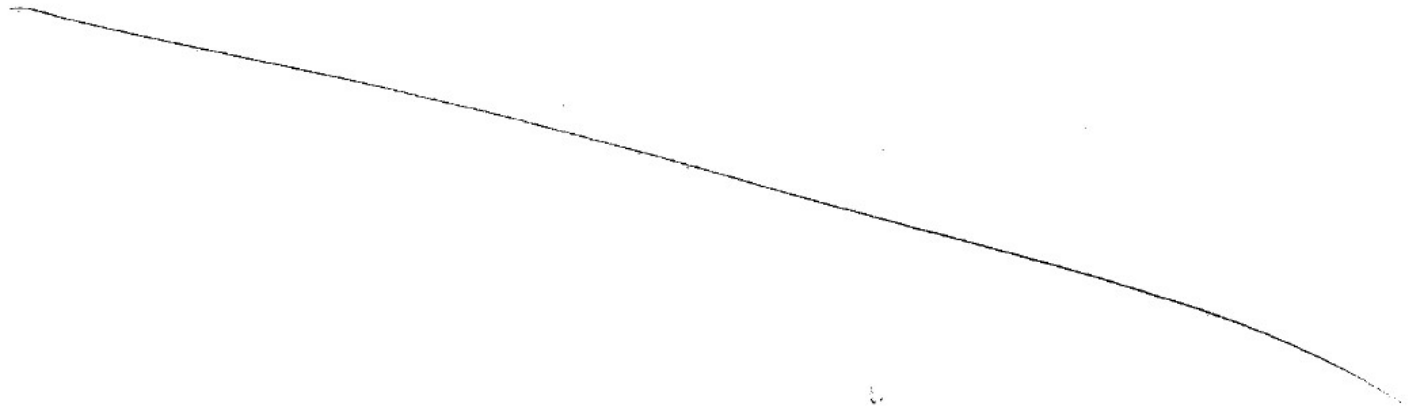
L'indice di fabbricabilità territoriale (It.) si applica nei piani di lottizzazione (considerati come piani di esecuzione).
L'indice di fabbricabilità fondiaria (If.) si applica per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazioni in zone che non richiedono il piano urbanistico di esecuzione.
Nel caso di edificazione successiva allo strumento urbanistico di esecuzione (piani di lottizzazione) i totali dei volumi costruibili nei singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità sulla superficie territoriale.
Per quanto riguarda i distacchi fra gli edifici e tra edifici e confini di proprietà, si precisa che le zone di distacco sono inedificabili.
Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza é concessa a condizione che esista un accordo tra i proprietari.

Art.15 Norme comuni alle zone di espansione C_1, C_2, C_3 -

In tali zone, al fine di ottenere un più ordinato sviluppo dei quartieri residenziali, il Sindaco può far redigere "piani quadro" di riferimento estesi all'intera maglia tipizzata, contenenti ulteriori prescrizioni (allineamenti prevalenti da seguire nella disposizione delle costruzioni, indicazioni planovolumetriche, specificazione della viabilità secondaria non riportata nel P R.G. indicazioni nella ubicazione ed uso delle aree a servizio S_2 ricavate nelle zone C, etc.) le quali devono poi essere recepite negli strumenti urbanistici di esecuzione (lottizzazioni).

Nel caso si segua questa procedura, il piano quadro approvato dalla commissione edilizia rimane uno strumento interno del Comune;

I piani di lottizzazione devono riportare, in apposito elaborato, il loro inserimento nel Piano Quadro Comunale.



(ALL. B)

74.4 – Nell'Ambito n. 4 l'uso dell'indice di fabbricabilità fondiario Iff in luogo di quello territoriale It comporta la preventiva verifica delle disposizioni particolari per le zone B e C di cui all'art. 76.

Art. 75 – Ambito n. 5 – Tessuto consolidato a bassa densità C3 – Tav. n. 19 P.P.6 del P.U.G.

L'ambito n. 5 accoglie tutte le aree delle zone C3 del P.R.G./1978. Le predette zone C3 come specificate negli elaborati strutturali del P.U.G. sono allocate in due zone extraurbane, una a sud-est e l'altra a sud-ovest dell'abitato in entrambe le zone sono individuate le aree edificate attraverso recenti progetti di lottizzazione convenzionata, quelle in corso di edificazione e/o progettazione ed infine un'area indicata con la lettera U che il P.U.G. propone per il completamento della zona estesa mq 11.500 circa.

75.1 – Con l'approvazione del P.U.G. decadono e vendono annullati i contenuti dell'art. 14, dell'art. 15 e dell'art. 21 delle N.T.A. de P.R.G.
Pertanto tutte le aree di completamento o di modifica delle zone esistenti sono sottoposte alle norme di cui all'art. 75.3 che prevedono l'intervento singolo in luogo del progetto urbanistico preventivo.

75.2 – Gli edifici a costruire in vigenza del presente P.U.G., fatte anche salve le norme di salvaguardia dopo l'adozione del nuovo strumento urbanistico, dovranno essere progettati ed eseguiti prevedendo la totale indipendenza energetica. Tale obbligo viene anche trasferito a tutte le varianti da apportare ad edifici esistenti le cui opere comportano il rilascio del Permesso di Costruire.

75.3 – Dopo l'adozione del P.U.G. l'Amministrazione Comunale è tenuta a verificare se la viabilità pubblica che attraversa le zone sia da ritenersi sufficiente alla mobilità territoriale.
Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi non sono subordinati a preventiva adozione di piano particolareggiato o lottizzazione, pertanto tutti gli interventi con permesso di costruire devono e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
Sf - lotto minimo per ogni singolo edificio: superficie fondiaria al netto delle strade private e/o

pubbliche:

mq 500 in zona di tipo C3 già convenzionate (Tav. n. 12 P.S.9 del P.U.G.);

mq 750 in zona di tipo C3 per aree già interessate da progetti di lottizzazione in corso di adozione (Tav. n. 12 P.S.9 del P.U.G.);

mq 1000 in zona di tipo C3 di completamento come previste dal P.U.G. per l'Ambito C3 (Tav. n. 19 P.P.6);

Salvo, per ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione interclusi da costruzioni esistenti;

Iff - mc/mq 0,3 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Rc - rapporto di copertura: max 30% per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

H - altezza massima: ml 4,00 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 = minimo ml 5;

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 (H1+H2) x 0,5 con un minimo ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:

a) per strade di larghezza inferiore a ml 7 = ml 5,00;

b) per strade di larghezza inferiore a ml 15 = ml 7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml 15 = ml 10,00;

Vc - verde privato e/o condominiale: min. 20% della superficie netta del lotto;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

A - autorimesse: minimo 1 posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra, solo se limitate al massimo per il 20% di Rc.

Nel caso che la viabilità (pubblica) non sia ritenuta sufficiente gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti comma, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità che tengano conto delle necessità varie.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea C3, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la monetizzazione delle opere e aree di urbanizzazione secondaria.

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati di viabilità, si manterrà la destinazione

residenziale esistente e comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Le zone classificate di completamento C3 sono soggette al nulla-osta, ove obbligatorio, dell'Assessorato regionale competente per il Paesaggio e/o dell'Autorità di Bacino e con le seguenti prescrizioni speciali:

a) le costruzioni dovranno avere destinazione residenziale;

b) in ciascun lotto dovrà sorgere una sola costruzione unifamiliare o plurifamiliare e sono esclusi gli eventuali corpi di fabbrica separati destinati a magazzini, garage, ripostigli o simili;

c) sono vietate le costruzioni in aderenza a schiera;

d) nell'ambito degli interventi consentiti, va, di massima, evitato il taglio delle alberature esistenti, e va comunque assicurato il mantenimento della vegetazione più caratteristica esistente e dei caratteri peculiari dell'ambiente;

Si tratta di una normativa, per lo più di rinvio, che consente la saturazione delle zone definite "completamente compromessa".

Le prescrizioni specifiche mirano ad evitare densità compositive o anche solo abitative in contrasto con l'edificato.

Art. 76 - Disposizioni particolari per le zone B e C per i rispettivi Ambiti dal n. 2 al n. 5 (tavv. n. 16 P.P.3; n. 17 P.P.4; n. 18 P.P.5 e n. 19 P.P. 6 del P.U.G.)

Fermo restando tutte le norme previste per i rispettivi Ambiti nelle zone B e C degli Ambiti n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5, valgono inoltre in tutte le zone le seguenti prescrizioni particolari quando trattasi di interventi anche di ricostruzione su strade esistenti strette:

I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto H = 1,5 L (L = larghezza stradale media e H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml 12,50.

E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml 15 purchè l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = [(H-H1) x 0,5] con un minimo di ml 10.

In ogni caso, i piani di cui al primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed informare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili.

Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica in caso di interventi che comprendono la superficie di un intero isolato circondato da strade pubbliche e/o di uso pubblico.

Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino.

Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al gioco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

P - parcheggi: min. 1 mq ogni 10 mc.;

A - autorimesse: min. 1 posto macchina per ogni alloggio e comunque, per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra (v. art. 72 par. 72.3).

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate - per tutte le zone omogenee B - con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo A e B) attraverso il **Piano Strategico dei Servizi** di cui al successivo art. 77.

In fase di redazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Art. 77 - Ambito n. 6 - Tav. n. 20 P.P.Z del P.U.G. - Ampliamento e razionalizzazione Urbana C4 per la rigenerazione urbana e per la dotazione di spazi pubblici deficitari degli ambiti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5 - Piano Strategico dei Servizi.

Si vuole proporre con il P.U.G. un approccio diverso allo spazio pubblico commisto a residenza per agevolare l'Amministrazione Comunale nell'acquisizione gratuita delle aree pubbliche attraverso lo strumento della perequazione condivisa a mezzo di un Piano Strategico dei Servizi.

Certificazione di conformità di documento informatico a documento originale analogico (art. 22 D.lgs. n. 82 del 7/3/2005 ed art. 68-ter Legge n. 89 del 16/02/2013)

CERTIFICO

Io qui sottoscritta dott.ssa Daiana Anna Saracino, Notaio in Bari, iscritta nel ruolo del distretto notarile di Bari, che la presente copia (rilasciata con imposta di bollo assolta in modo virtuale ai sensi del decreto 22/02/2007 per mezzo M.U.I.), mediante apposizione al presente file della firma digitale della sottoscritta (con validità dal 30 dicembre 2014 al 30 dicembre 2017), certificato di detta firma digitale rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), redatta su supporto informatico composto di numero trenta (30) facciate, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'art. 23, comma 6 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82, la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico pertanto "esonera dalla riproduzione e dalla esibizione dell'originale formato su supporto cartaceo ad ogni effetto di legge".

Bari, 18 luglio 2017