TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 149/2024 R.G.

"[redacted]"

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'APRILE

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

Perito stimatore: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

Indice

Premessa 3
1 Individuazione dei beni immobili 4

Lotto 1
2.1 Identificazione catastale dei beni immobili e dei confini 8
3.1 Descrizione dei beni immobili 13
4.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico 16
5.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità 26
6.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica 26
7.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili 27
8.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 27
9.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 28
10.1 Vincoli e oneri condominiali 34
11.1 Provenienza ventennale 34
12.1 Determinazione del valore di stima 36

13. Conclusioni 39
Elenco allegati 40

Premessa

Con Provvedimento di nomina del 29/11/2024, il G.D. Dott.ssa Laura FAZIO conferiva allo scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, l'incarico di perito stimatore nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n° 149/2024 R.G..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente a mezzo email dal Curatore Avv. Mario DEL VECCHIO in data 08/12/2024.

Oggetto dell'incarico risulta pertanto essere la valutazione di stima dei beni immobili in proprietà alla società "[redacted]".

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dello stesso, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro l'identificazione dei beni, la ricostruzione della storia degli immobili nel ventennio antecedente alla sentenza di liquidazione giudiziale, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Cellamare, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia delle Entrate, ecc.), nonché le indagini sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono gli immobili.

Tutto ciò premesso, con riferimento agli accertamenti eseguiti lo scrivente ha redatto il presente elaborato peritale di stima.

1. Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti di vendita

Oggetto della presente perizia è la stima dei beni immobili in proprietà alla "[redacted]" così come specificati:

a. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione abitativa sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, primo, secondo e interrato censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 116 m^2, Rendita € 453,19;*

b. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione posto auto scoperto sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m^2, Sup. catastale 37 m^2, Rendita € 51,13;*

c. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione abitativa sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, primo, secondo e interrato censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 78 m^2, Rendita € 383,47;*

d. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione posto auto scoperto sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 m^2, Sup. catastale 30 m^2, Rendita € 41,83;*

e. *Piena proprietà del fabbricato in fase di costruzione e in attesa di dichiarazione sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849, Categoria F/6;*

f. *Piena proprietà del fabbricato in fase di costruzione e in attesa di dichiarazione sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850, Categoria F/6;*

g. *Piena proprietà del fabbricato in fase di costruzione e in attesa di dichiarazione sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851, Categoria F/6;*

h. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633, Qualità mandorleto, Classe 4, Superficie 03 are 65 ca, Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,47;*

i. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 40 ca, Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,10;*

j. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 05 are 95 ca, Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,54;*

k. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 01 are 38 ca, Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,21;*

l. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687, Qualità mandorleto, Classe 4, Superficie 48 ca, Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,06;*

m. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694, Qualità mandorleto, Classe 4, Superficie 54 ca, Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,07;*

n. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 02 are 81 ca, Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,73;*

o. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 03 are 17 ca, Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,82;*

p. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 01 are 93 ca, Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,50;*

q. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 02 are 50 ca, Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,65;*

r. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 03 are 20 ca, Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,83;*

s. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 02 are 93 ca, Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,76;*

t. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 15 ca, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04;*

u. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 03 are 43 ca, Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 0,89;*

v. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 42 ca, Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,11;*

w. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 01 are 51 ca, Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,39;*

x. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 14 ca, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04;*

y. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718, Qualità relitto stradale, Superficie 13 ca;*

z. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719, Qualità relitto stradale, Superficie 59 ca;*

aa. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720, Qualità relitto stradale, Superficie 35 ca;*

bb. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 01 ca, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01;*

cc. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 01 are 40 ca, Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,22;*

dd. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 34 ca, Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,05;*

ee. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 43 ca, Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,07;*

ff. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 78 ca, Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,12;*

gg. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 57 ca, Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,09.*

Al fine di agevolare la vendita giudiziaria degli immobili, si individua un due lotti così composti:

LOTTO 1

Piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Cellamare con accesso dalla Via per Casamassima composto da una abitazione in villa in fase di costruzione con pertinenziale posto auto scoperto ricompresi nel comparto 5 del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo", il tutto ad oggi individuato in catasto come di seguito riportato:

a. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione abitativa sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, primo, secondo e interrato censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 116 m^2, Rendita € 453,19;*

b. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione posto auto scoperto sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m², Sup. catastale 37 m², Rendita € 51,13;*

LOTTO 2

Piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Cellamare con accesso dalla Via per Casamassima composto da abitazioni in villa in fase di costruzione ricomprese nei comparti 6, 7, 8 11, 17, 18, 19 e 20 del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo" e da immobili terreno, il tutto ad oggi individuato in catasto come di seguito riportato:

c. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione abitativa sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, primo, secondo e interrato censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 78 m², Rendita € 383,47;*

d. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione posto auto scoperto sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 m², Sup. catastale 30 m², Rendita € 41,83;*

e. *Piena proprietà del fabbricato in fase di costruzione e in attesa di dichiarazione sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849, Categoria F/6;*

f. *Piena proprietà del fabbricato in fase di costruzione e in attesa di dichiarazione sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850, Categoria F/6;*

g. *Piena proprietà del fabbricato in fase di costruzione e in attesa di dichiarazione sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851, Categoria F/6;*

h. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633, Qualità mandorleto, Classe 4, Superficie 03 are 65 ca, Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,47;*

i. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 40 ca, Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,10;*

j. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 05 are 95 ca, Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,54;*

k. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 01 are 38 ca, Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,21;*

l. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687, Qualità mandorleto, Classe 4, Superficie 48 ca, Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,06;*

m. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694, Qualità mandorleto, Classe 4, Superficie 54 ca, Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,07;*

n. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 02 are 81 ca, Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,73;*

o. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 03 are 17 ca, Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,82;*

p. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 01 are 93 ca, Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,50;*

q. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 02 are 50 ca, Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,65;*

r. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 03 are 20 ca, Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,83;*

s. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 02 are 93 ca, Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,76;*

t. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 15 ca, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04;*

u. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 03 are 43 ca, Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 0,89;*

v. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 42 ca, Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,11;*

w. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 01 are 51 ca, Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,39;*

x. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 14 ca, Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04;*

y. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718, Qualità relitto stradale, Superficie 13 ca;*

z. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719, Qualità relitto stradale, Superficie 59 ca;*

aa. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720, Qualità relitto stradale, Superficie 35 ca;*

bb. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 01 ca, Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01;*

cc. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 01 are 40 ca, Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,22;*

dd. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 34 ca, Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,05;*

ee. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 43 ca, Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,07;*

ff. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 78 ca, Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,12;*

gg. *Piena proprietà dell'immobile terreno sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico), censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755, Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 57 ca, Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,09.*

2.1 Identificazione catastale dei beni immobili e dei confini

LOTTO 1

Piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Cellamare con accesso dalla Via per Casamassima composto da una abitazione in villa in fase di costruzione con pertinenziale posto auto scoperto ricompresi nel comparto 5 del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo", il tutto ad oggi individuato in catasto come di seguito riportato:

a. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione abitativa sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, primo, secondo e interrato censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 116 m^2, Rendita € 453,19;*

b. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione posto auto scoperto sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m^2, Sup. catastale 37 m^2, Rendita € 51,13.*

a. unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione abitativa sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, primo, secondo e interrato censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 116 m^2, Rendita € 453,19.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	3	1852	1		A/7	2	6,5	Totale: 116 m² Totale: escluse aree scoperte**: 110 m²	Euro 453,19	COSTITUZIONE del 05/07/2022 Pratica n. BA0172405 in atti dal 06/07/2022 COSTITUZIONE (n. 172405.1/2022)
Indirizzo			CONTRADA PACIFICO n. NC Piano T-1 - 2-S1							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[redacted]						[redacted]		(1) Proprietà per 1/1	

*(Si veda l'**Allegato n°1**: Documentazione catastale – **1/a** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 1; **1/b** Planimetria catastale Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 1; **1/c** Elaborato planimetrico Foglio 3, P.lla 1852; **1/mm** Estratto di mappa catastale Foglio 3 con individuazione delle P.lle 1633, 1656, 1660, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1738, 1751, 1752, 1754, 1755, 1849, 1850, 1851, 1852).*

Corrispondenza catastale

Atteso il mancato completamento delle opere non è possibile attestare la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile in esame è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 06/07/2022
  CATASTO FABBRICATI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852, Sub. 1
  Contrada Pacifico n. nc al piano terra, primo, secondo e interrato, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 116 m^2, Rendita € 453,19.
  Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/07/2022 Pratica n. BA0172405 in atti dal 06/07/2022 COSTITUZIONE (n. 172405.1/2022)

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/06/2022
  CATASTO FABBRICATI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852
  Categoria F/6.
  Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/06/2022 Pratica n. BA0147900 in atti dal 03/06/2022 (n. 147899.1/2022)

In precedenza
- Area di enti urbani e promiscui dal 03/06/2022
  CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852
  Qualità Ente Urbano, Superficie 06 are 80 ca.
  Dati derivanti da: Tipo Mappale del 03/06/2022 Pratica n. BA0147899 in atti dal 03/06/2022 presentato il 03/06/2022 (n. 147899.2/2022)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:1853 ; Foglio:3 Particella:1854 ; Foglio:3 Particella:1855 ; Foglio:3 Particella:1856 ; Foglio:3 Particella:1857 ; Foglio:3 Particella:1858 ; Foglio:3 Particella:1859 ; Foglio:3 Particella:1860 ; Foglio:3 Particella:1861 ; Foglio:3 Particella:1862 ; Foglio:3 Particella:1863 ; Foglio:3 Particella:1864 ; Foglio:3 Particella:1865 ; Foglio:3 Particella:1866 ; Foglio:3 Particella:1867 ; Foglio:3 Particella:1868 ; Foglio:3 Particella:1869 ; Foglio:3 Particella:1870 ; Foglio:3 Particella:1871 ; Foglio:3 Particella:1872 ; Foglio:3 Particella:1873 ; Foglio:3 Particella:1874 ; Foglio:3 Particella:1875 ; Foglio:3 Particella:1876 ; Foglio:3 Particella:1877 ; Foglio:3 Particella:1878 ; Foglio:3 Particella:1879 ; Foglio:3 Particella:1880 ; Foglio:3 Particella:1881 ; Foglio:3 Particella:1882 ; Foglio:3 Particella:1883 ; Foglio:3 Particella:1884 ; Foglio:3 Particella:1885 ; Foglio:3 Particella:1886.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella: 1849 ; Foglio:3 Particella:1850 ; Foglio:3 Particella:1851.

- Area di enti urbani e promiscui dal 03/06/2022

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852
Qualità Ente Urbano, Superficie 83 ca.
Dati derivanti da: Tipo Mappale del 03/06/2022 Pratica n. BA0147899 in atti dal 03/06/2022 presentato il 03/06/2022 (n. 147899.1/2022)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:1641 ; Foglio:3 Particella:1642 ; Foglio:3 Particella:1643 ; Foglio:3 Particella:1645 ; Foglio:3 Particella:1646 ; Foglio:3 Particella:1647 ; Foglio:3 Particella:1648 ; Foglio:3 Particella:1649 ; Foglio:3 Particella:1652 ; Foglio:3 Particella:1725 ; Foglio:3 Particella:1726 ; Foglio:3 Particella:1727 ; Foglio:3 Particella:1739 ; Foglio:3 Particella:1740 ; Foglio:3 Particella:1746 ; Foglio:3 Particella:1756 ; Foglio:3 Particella:1757 ; Foglio:3 Particella:1759 ; Foglio:3 Particella:1820 ; Foglio:3 Particella:1822.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:1849 ; Foglio:3 Particella:1850 ; Foglio:3 Particella:1851 ; Foglio:3 Particella:1853 ; Foglio:3 Particella:1854 ; Foglio:3 Particella:1855 ; Foglio:3 Particella:1856 ; Foglio:3 Particella:1857 ; Foglio:3 Particella:1858 ; Foglio:3 Particella:1859 ; Foglio:3 Particella:1860 ; Foglio:3 Particella:1861 ; Foglio:3 Particella:1862 ; Foglio:3 Particella:1863 ; Foglio:3 Particella:1864 ; Foglio:3 Particella:1865 ; Foglio:3 Particella:1866 ; Foglio:3 Particella:1867 ; Foglio:3 Particella:1868 ; Foglio:3 Particella:1869 ; Foglio:3 Particella:1870 ; Foglio:3 Particella:1871 ; Foglio:3 Particella:1872 ; Foglio:3 Particella:1873 ; Foglio:3 Particella:1874 ; Foglio:3 Particella:1875 ; Foglio:3 Particella:1876 ; Foglio:3 Particella:1877 ; Foglio:3 Particella:1878 ; Foglio:3 Particella:1879 ; Foglio:3 Particella:1880 ; Foglio:3 Particella:1881 ; Foglio:3 Particella:1882 ; Foglio:3 Particella:1883 ; Foglio:3 Particella:1884 ; Foglio:3 Particella:1885 ; Foglio:3 Particella:1886.

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/05/2015

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1725
Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 83 ca, Reddito Dominicale € 0,24 Reddito Agrario € 0,21.
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/05/2015 Pratica n. BA0160851 in atti dal 06/05/2015 presentato il 06/05/2015 (n. 160851.1/2015)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:184.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:1722 ; Foglio:3 Particella:1723 ; Foglio:3 Particella:1724 ; Foglio:3 Particella:1726 ; Foglio:3 Particella:1727 ; Foglio:3 Particella:1728 ; Foglio:3 Particella:1729 ; Foglio:3 Particella:1730 ; Foglio:3 Particella:1731 ; Foglio:3 Particella:1732 ; Foglio:3 Particella:1733 ; Foglio:3 Particella:1734 ; Foglio:3 Particella:1735

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/04/2015

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 178
Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 18 are 96 ca, Reddito Dominicale € 5,39 Reddito Agrario € 4,90.
Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/04/2015 Pratica n. BA0151572 in atti dal 24/04/2015 (n. 4069.1/2015)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2014

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 178
AA Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 01 are 27 ca, Reddito Dominicale € 0,52 Reddito Agrario € 0,26
AB Qualità uliveto, Classe 3, Superficie 17 are 69 ca, Reddito Dominicale € 6,40 Reddito Agrario € 5,02.
Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 05/05/2014 Pratica n. BA0510284 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 24183.1/2014)

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 178
Qualità uliveto, Classe 3, Superficie 18 are 96 ca, Reddito Dominicale L. 13.272 Reddito Agrario L. 10.428.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/08/1977.

****

b. unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione posto auto scoperto sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m^2, Sup. catastale 37 m^2, Rendita € 51,13.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	3	1852	2		C/6	1	33 m^2	Totale: 37 m^2	Euro 51,13	COSTITUZIONE del 05/07/2022 Pratica n. BA0172405 in atti dal 06/07/2022 COSTITUZIONE (n. 172405.1/2022)
Indirizzo			CONTRADA PACIFICO n. NC Piano T							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]						[redacted]			(1) Proprietà per 1/1

*(Si veda l'**Allegato n°1**: Documentazione catastale – **1/d** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 2; **1/e** Planimetria catastale Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 2; **1/c** Elaborato planimetrico Foglio 3, P.lla 1852; **1/mm** Estratto di mappa catastale Foglio 3 con individuazione delle P.lle 1633, 1656, 1660, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1738, 1751, 1752, 1754, 1755, 1849, 1850, 1851, 1852).*

Corrispondenza catastale

Atteso il mancato completamento delle opere non è possibile attestare la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile in esame è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 06/07/2022
  CATASTO FABBRICATI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852, Sub. 2
  Contrada Pacifico n. nc al piano terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 m^2, Sup. catastale 37 m^2, Rendita € 51,13.
  Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/07/2022 Pratica n. BA0172405 in atti dal 06/07/2022 COSTITUZIONE (n. 172405.1/2022)

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/06/2022
  CATASTO FABBRICATI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852
  Categoria F/6.
  Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/06/2022 Pratica n. BA0147900 in atti dal 03/06/2022 (n. 147899.1/2022)

In precedenza
- Area di enti urbani e promiscui dal 03/06/2022
  CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852
  Qualità Ente Urbano, Superficie 06 are 80 ca.
  Dati derivanti da: Tipo Mappale del 03/06/2022 Pratica n. BA0147899 in atti dal 03/06/2022 presentato il 03/06/2022 (n. 147899.2/2022)
  Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
  Foglio:3 Particella:1853 ; Foglio:3 Particella:1854 ; Foglio:3 Particella:1855 ; Foglio:3 Particella:1856 ; Foglio:3 Particella:1857 ; Foglio:3 Particella:1858 ; Foglio:3 Particella:1859 ; Foglio:3 Particella:1860 ; Foglio:3 Particella:1861 ; Foglio:3 Particella:1862 ;

Foglio:3 Particella:1863 ; Foglio:3 Particella:1864 ; Foglio:3 Particella:1865 ; Foglio:3 Particella:1866 ; Foglio:3 Particella:1867 ; Foglio:3 Particella:1868 ; Foglio:3 Particella:1869 ; Foglio:3 Particella:1870 ; Foglio:3 Particella:1871 ; Foglio:3 Particella:1872 ; Foglio:3 Particella:1873 ; Foglio:3 Particella:1874 ; Foglio:3 Particella:1875 ; Foglio:3 Particella:1876 ; Foglio:3 Particella:1877 ; Foglio:3 Particella:1878 ; Foglio:3 Particella:1879 ; Foglio:3 Particella:1880 ; Foglio:3 Particella:1881 ; Foglio:3 Particella:1882 ; Foglio:3 Particella:1883 ; Foglio:3 Particella:1884 ; Foglio:3 Particella:1885 ; Foglio:3 Particella:1886.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella: 1849 ; Foglio:3 Particella:1850 ; Foglio:3 Particella:1851.

- Area di enti urbani e promiscui dal 03/06/2022

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1852
Qualità Ente Urbano, Superficie 83 ca.
Dati derivanti da: Tipo Mappale del 03/06/2022 Pratica n. BA0147899 in atti dal 03/06/2022 presentato il 03/06/2022 (n. 147899.1/2022)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:1641 ; Foglio:3 Particella:1642 ; Foglio:3 Particella:1643 ; Foglio:3 Particella:1645 ; Foglio:3 Particella:1646 ; Foglio:3 Particella:1647 ; Foglio:3 Particella:1648 ; Foglio:3 Particella:1649 ; Foglio:3 Particella:1652 ; Foglio:3 Particella:1725 ; Foglio:3 Particella:1726 ; Foglio:3 Particella:1727 ; Foglio:3 Particella:1739 ; Foglio:3 Particella:1740 ; Foglio:3 Particella:1746 ; Foglio:3 Particella:1756 ; Foglio:3 Particella:1757 ; Foglio:3 Particella:1759 ; Foglio:3 Particella:1820 ; Foglio:3 Particella:1822.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:1849 ; Foglio:3 Particella:1850 ; Foglio:3 Particella:1851 ; Foglio:3 Particella:1853 ; Foglio:3 Particella:1854 ; Foglio:3 Particella:1855 ; Foglio:3 Particella:1856 ; Foglio:3 Particella:1857 ; Foglio:3 Particella:1858 ; Foglio:3 Particella:1859 ; Foglio:3 Particella:1860 ; Foglio:3 Particella:1861 ; Foglio:3 Particella:1862 ; Foglio:3 Particella:1863 ; Foglio:3 Particella:1864 ; Foglio:3 Particella:1865 ; Foglio:3 Particella:1866 ; Foglio:3 Particella:1867 ; Foglio:3 Particella:1868 ; Foglio:3 Particella:1869 ; Foglio:3 Particella:1870 ; Foglio:3 Particella:1871 ; Foglio:3 Particella:1872 ; Foglio:3 Particella:1873 ; Foglio:3 Particella:1874 ; Foglio:3 Particella:1875 ; Foglio:3 Particella:1876 ; Foglio:3 Particella:1877 ; Foglio:3 Particella:1878 ; Foglio:3 Particella:1879 ; Foglio:3 Particella:1880 ; Foglio:3 Particella:1881 ; Foglio:3 Particella:1882 ; Foglio:3 Particella:1883 ; Foglio:3 Particella:1884 ; Foglio:3 Particella:1885 ; Foglio:3 Particella:1886.

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/05/2015

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 1725
Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 83 ca, Reddito Dominicale € 0,24 Reddito Agrario € 0,21.
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/05/2015 Pratica n. BA0160851 in atti dal 06/05/2015 presentato il 06/05/2015 (n. 160851.1/2015)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:184.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:3 Particella:1722 ; Foglio:3 Particella:1723 ; Foglio:3 Particella:1724 ; Foglio:3 Particella:1726 ; Foglio:3 Particella:1727 ; Foglio:3 Particella:1728 ; Foglio:3 Particella:1729 ; Foglio:3 Particella:1730 ; Foglio:3 Particella:1731 ; Foglio:3 Particella:1732 ; Foglio:3 Particella:1733 ; Foglio:3 Particella:1734 ; Foglio:3 Particella:1735

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/04/2015

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 178
Qualità uliveto, Classe 4, Superficie 18 are 96 ca, Reddito Dominicale € 5,39 Reddito Agrario € 4,90.
Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/04/2015 Pratica n. BA0151572 in atti dal 24/04/2015 (n. 4069.1/2015)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2014

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 178
AA Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 01 are 27 ca, Reddito Dominicale € 0,52 Reddito Agrario € 0,26
AB Qualità uliveto, Classe 3, Superficie 17 are 69 ca, Reddito Dominicale € 6,40 Reddito Agrario € 5,02.
Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 05/05/2014 Pratica n. BA0510284 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 24183.1/2014)

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO TERRENI di Cellamare (BA) Fg. 3, P.lla 178
Qualità uliveto, Classe 3, Superficie 18 are 96 ca, Reddito Dominicale L. 13.272 Reddito Agrario L. 10.428.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Individuazione dei Confini

Il compendio immobiliare confina, nell'insieme, con proprietà [redacted], [redacted], stessa ditta, Viabilità di lottizzazione, salvo altri.

3.1 Descrizione dei beni immobili

Oggetto di procedura è la valutazione di stima di un complesso immobiliare sito in Cellamare (BA) alla Via Casamassima composto da abitazioni in villa in fase di costruzione ricomprese nel progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo" approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 23/04/2013 ed ubicato in un ambito periurbano di espansione.

Il Comune di Cellamare, avente una popolazione residente di circa 5.800 abitanti, è collocato all'interno della Città Metropolitana di Bari in direzione sud/est dal Comune capoluogo ed in particolare confina con i Comuni di Capurso, Noicattaro e Casamassima appartenenti all'area metropolitana di Bari.

Dalla SS 100, uscita Rutigliano, ci si immette nella SP84 direzione Rutigliano. Giunti in prossimità della periferia cittadina, si svolta alla Via Casamassima direzione Cellamare. Percorrendo la viabilità per circa 850 m, sulla sinistra è individuabile l'area ricompresa nell'ambito della prefata lottizzazione.

Il complesso immobiliare in oggetto dista, in linea d'aria, circa 1,5 Km dalla SS 100 e circa 1,00 Km dal centro cittadino di Cellamare.

Su iniziativa del [redacted] e di altri proprietari di aree contermini, veniva proposto al Comune di Cellamare un progetto di lottizzazione a firma dell'[redacted] approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 13 del 23/04/2013.

Tale pianificazione ha interessato le aree di espansione residenziale "C3" - maglia 3 per 18.285 m^2 e le aree tipizzate come "Parco Urbano" per 2.545 m^2 dell'allora vigente PRG. Dette aree, confinanti ad Est con la strada comunale denominata via vecchia Casamassima - a Sud con la strada vicinale del Parco ed ad ovest dalle aree agricole, a seguito della polverizzazione della proprietà fondiaria originaria e dell'applicazione delle procedure progettuali previste dalle norme tecniche vigenti all'epoca della proposizione del progetto, sono state individuate, oltre ai lotti fondiari, circa 2.735 mq di sedime per viabilità interna e parcheggi e 2.437,23 mq per aree a standard e urbanizzazione secondaria.

Il piano di lottizzazione prevedeva la suddivisione del sedime edificatorio per la realizzazione dei manufatti edilizi in cinque (5) macro-lotti; a loro volta detti macro-lotti venivano ulteriormente frazionati in totali 24 micro-lotti fondiari denominati "Unità edilizie" (o comparti) le quali hanno costituito le 24 cellule derivate di intervento.

Ad oggi le aree ricadute nella procedura sono riconducibili alle cellule fondiarie **5-6-7-8** (P.lle 1849, 1850, 1851, 1852), **11** (P.lle 1660, 1665), **17-18-19-20** (P.lle 1656, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1718, 1719, 1720, 1735, 1751, 1752, 1754,1755) unitamente agli immobili terreno individuati dalle **particelle 1633, 1712 e 1738**.

Dall'analisi dei progetti depositati è possibile evidenziare che le unità abitative sono state concepite secondo il principio della cosiddetta "Passivhaus" (casa passiva), cioè un edificio progettato e realizzato con criteri che permettano di limitare al massimo o in certi casi eliminare il fabbisogno energetico per ottenere il riscaldamento/raffrescamento necessario, raggiungendo il livello di sostenibilità 3 stabilito dal "Protocollo Itaca Puglia".

La tecnologia costruttiva che caratterizza le unità abitative vede l'utilizzo di un sistema costruttivo composto da casseforme in polistirene espanso che consente di ottenere edifici antisismici in calcestruzzo armato ad alto isolamento termico ed acustico.

Si tratta di elementi (casseri modulari) preposti a contenere la gettata di calcestruzzo per pareti e solai. Ad indurimento avvenuto, tali elementi restano inglobati in modo permanente nell'opera, conferendo il grado di isolamento termico desiderato. Tale sistema permette di ottenere edifici ad alte prestazioni energetiche garantendo un elevato livello di confort acustico.

Tutte le cellule abitative progettate nell'ambito della lottizzazione risultano suddivise su tre livelli di piano: piano rialzato (a destinazione abitativa), piano interrato (con vani a servizio dell'abitazione quali cantine e servizi igienici) e piano primo o lastrico solare (per l'alloggiamento dei sistemi tecnologici). Ciascuna unità, delimitata rispetto alle proprietà contermini mediante sistemi di muretti a secco, è altresì dotata di area esterna pertinenziale coperta e scoperta con annessa zona vincolata a parcheggio nonché di cisterna interrata per il recupero delle acque meteoriche.

Tuttavia allo stato attuale le unità immobiliari presentano un diverso grado di avanzamento dei lavori. Nel dettaglio è possibile analizzare quanto in appresso riportato:

Unità edilizia comparto 5

Trattasi di abitazione unifamiliare in villa in fase di realizzazione, edificata secondo la tipologia della casa binata (costituita cioè da due alloggi indipendenti che hanno in comune un solo muro perimetrale – nel caso di specie con l'unità edilizia al comparto 6 - e gli altri tre lati liberi) con pertinenziale area a giardino e posto auto scoperto, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 3, P.lla 1852 Sub. 1 e 2.

Percorrendo la strada di lottizzazione sono individuabili, sulla sinistra di chi proviene dalla Via Casamassima, il passaggio pedonale ed il passaggio carrabile di accesso all'unità mediante aperture praticate nel muretto in pietra a secco posto a delimitazione della proprietà.

L'unità immobiliare, composta da tre livelli di piano (piano rialzato, piano interrato e piano primo/lastrico solare), rispettivamente tra loro collegati mediante due distinte scale esterne, è caratterizzata nei prospetti da giochi di vuoti e pieni ottenuti attraverso l'aggettanza dei volumi.

Allo stato dei luoghi l'abitazione sviluppa le seguenti superfici:

- piano interrato (vani accessori non direttamente collegati con i vani principali) superficie lorda complessiva pari a circa 123,80 m^2 oltre a superfici di ornamento (giardino a livello e pozzo luce) aventi una superficie complessiva pari a circa 100,85 m^2;
- piano rialzato (vani principali) superficie lorda complessiva pari a circa 66,95 m^2 oltre ad un vano tecnico avente superficie lorda complessiva pari a circa 5,20 m^2 ed a superfici di ornamento (terrazze a livello) aventi una superficie complessiva pari a circa 61,65 m^2;
- piano primo/lastrico solare (vani accessori non direttamente collegati con i vani principali) superficie lorda complessiva pari a circa 118,00 m^2.

  A completamento del lotto va computata la superficie delle aree esterne a verde pertinenziali all'immobile, aventi una superficie complessivi pari a circa 263,60 m^2, e le aree (vincolate) a parcheggio, aventi una superficie complessivi di progetto pari a circa 30,80 m^2.

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Vani principali		
Piano terra		
Ingresso (I)	3,80 m²	2,70 m
Soggiorno/Cucina/Pranzo (S/K/P)	26,95 m²	2,70 m
Disimpegno (D)	3,45 m²	2,70 m
Vano letto (L)	13,75 m²	2,70 m
Servizio igienico (Wc)	5,25 m²	2,70 m
Pertinenze accessorie direttamente collegate con i vani principali		
Piano terra		
Studio (St)	7,85 m²	2,70 m
Vano tecnico (Vt)	3,80 m²	2,70 m
Pertinenze di ornamento direttamente collegate con i vani principali		
Piano terra		
Balcone (B)	14,75 m²	- - -
Terrazza a livello (T)	46,90 m²	- - -
Pertinenze accessorie direttamente collegate con i vani principali		
Piano interrato		
Cantinola 1 (C1)	45,65 m²	2,70 m
Disimpegno (D)	5,60 m²	2,70 m
Cantinola 2 (C2)	7,90 m²	2,70 m
Servizio igienico 1 (Wc1)	5,00 m²	2,70 m
Cantinola 3 (C3)	10,60 m²	2,70 m
Cantinola 4 (C4)	12,15 m²	2,70 m
Servizio igienico 2 (Wc2)	2,50 m²	2,70 m
Cantinola 5 (C5)	9,35 m²	2,70 m
Giardino (G)	89,80 m²	- - -
Pozzo luce (P)	11,05 m²	- - -
Piano primo/lastrico solare		
Lastrico solare (Ls)	118,00 m²	- - -

Sulla base di quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, e tenuto conto dei progetti edilizi approvati, è plausibile attestare l'avanzamento delle singole voci di lavorazione nelle percentuali di seguito indicate:

Attività	Stato di avanzamento dei lavori
Scavi e movimenti terra	100 %
Strutture portanti (murature e solai con blocchi-cassero in eps)	100 %

Attività	Stato di avanzamento dei lavori
Impermeabilizzazione e isolamento	100 %
Murature divisorie	100 %
Opere in cartongesso	80 %
Intonaco interno	100 %
Opere da pittore (interno)	0 %
Pavimenti e rivestimenti interni	95 %
Porte interne	0 %
Intonaco esterno	40-50 %
Pavimenti esterni	0 %
Opere da pittore (esterno)	0 %
Serramenti (finestre, portefinestre, cancello di accesso, ecc.)	5 %
Impianto idrico*	90 %
Elementi sanitari	0%
Impianto elettrico*	80 %
Impianto fotovoltaico	0%
Impianto di condizionamento con vmc*	95 %

** **Si precisa che**, con riferimento agli impianti tecnologici installati, risulta decaduta la garanzia del produttore/costruttore e non vi può essere, allo stato, certezza sul loro corretto e regolare funzionamento*

Dalle valutazioni sopra riportate si ritiene che lo stato di avanzamento complessivo dei lavori relativamente all'unità edilizia al comparto 5 possa essere stimato ragionevolmente nella misura dell'85%.

*(si veda l'**Allegato n°2**: **2/a** Documentazione fotografica Lotto 1; **Allegato n°3**: Elaborati grafici: **3/a Lotto 1 - Tavola 1** - Rilievo architettonico del compendio immobiliare a destinazione abitativa sito in Cellamare ed in fase di realizzazione nell'ambito del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo" alla Via Casamassima - Comparto 5 - planimetrie piano interrato, piano rialzato e piano primo – Scala 1:200)*.

4.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'area in oggetto è ricompresa all'interno del Piano di Lottizzazione dei suoli siti in Cellamare alla Via Casamassima (contrada Pacifico), ubicati in zona di espansione C3 (maglia n.3) proposto dal [redacted] + altri approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 23/04/2013.

Il particolare, nella seduta del 23/04/2013 il Consiglio Comunale deliberava quanto segue:

> *IL CONSIGLIO COMUNALE*
>
> *[...]*
>
> *DELIBERA*
>
> *[...]*
>
> ***2)** di **approvare**, in ogni sua parte e in via definitiva, d'Ufficio, il progetto di lottizzazione dei suoli posti in Via Casamassima (contrada Pacifico), ubicati in zona di espansione "C3 – intera maglia n.3 e Parco Urbano – parte maglia n.6", pervenuto il 02/12/2011 - prot.6210, a firma dei signori: [redacted] – tecnico progettista [redacted], che si compone dei seguenti elaborati:*
>
> ***tav. 1**: stralcio catastale, aereofotogrammetrico, PRG, P.d.L. su catastale - **tav. 2**: calcolo delle aree dei lotti e verifica degli standards - **tav. 3**: planimetria di progetto - **tav. 4**: planovolumetrico e coperture - **tav. 5**: impianti a rete - **tav. 6**: profili longitudinali, **tav. 7.a**: tipologie edilizie piante prospetti, sezioni e conteggi TIPOLOGIA A - **tav. 7.b**: tipologie edilizie piante prospetti, sezioni e conteggi TIPOLOGIA B - **tav. 7.c**: tipologie edilizie piante prospetti, sezioni e conteggi TIPOLOGIA C - **tav. 7.d** tipologie edilizie piante prospetti, sezioni e conteggi TIPOLOGIA D - **tav. 7.e**: tipologie edilizie piante prospetti, sezioni e conteggi TIPOLOGIA E - **tav. 8**: progetto preliminare urbanizzazione primaria - **tav. 9**: calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primaria - **tav.***

> ***10**: relazione illustrativa, N.T.A - **tav. 11**: schema di convenzione - **tav. 12**: riparto oneri ed utili.*
> ***3)** di **dare atto** che il progetto di lottizzazione in argomento è munito di scheda di controllo.*
> ***4)** di **incaricare** il Capo Settore Tecnico per gli ulteriori adempimenti consequenziali previsti per legge.*

Con il citato atto deliberativo numero 13 del 23 aprile 2013 il Consiglio Comunale approvava il suddetto Piario urbanistico Esecutivo, secondo la procedura del "Comparto" esteso all'intera maglia in applicazione del 2° comma dell'articolo 27 della Legge Regionale n. 56/80 e dell'articolo 15 della Legge Regionale 6/79, nonché dell'articolo 16 della L.R. n. 20 del 27 luglio 2001.

Con atto di convenzione di lottizzazione "*Piano Urbanistico Esecutivo Zona C3 – Maglia 3 del Comune di Cellamare*", a rogito per Notaio Angela Cotugno del 04/03/2015 Rep. 31555 registrato a Bari il 02/04/2015 al n. 9059 Serie 1T e trascritto a Bari il 07/04/2015 ai nn. 13946/11117, sottoscritta dai lottizzanti, dal Comune di Cellamare e dal "Consorzio di Urbanizzazione PACIFICO" (costituito dai lottizzanti con scrittura privata registrata a Bari il 18/02/2014 al n. 4816 sez 3/A), al fine di dare seguito agli adempimenti previsti per legge venivano definiti gli obblighi e gli impegni assunti dalle parti:

> *[...]*
> *f) che gli obblighi derivanti dalla Convenzione sono i seguenti:*
> *a) cessioni in favore del Comune da parte di ciascun lottizzante partecipante, delle aree destinate ad urbanizzazione primarie e secondarie, nonché a strade di P.R.G., giusta gli elaborati n 02 e n. 03 del PUE;*
> *b) trasferimenti e/o permute di lotti o porzioni di lotti tra i lottizzanti partecipanti, giusto quanto indicato nella tav.03 e nella tav. n. 12 del PUE in modo da confermare la proprietà dei singoli lotti;*
> *c) impegno unilaterale degli stipulandi di cedere agli aventi titolo le aree necessarie al completamento dei lotti appartenenti a proprietari che non abbiano aderito al comparto, secondo le tavole nn. 03 e 12;*
> *per quanto detto, le aree a cedersi sono improduttive di cubature in quanto le cessioni non modificano le cubature già spettanti a ciascun lottizzante in virtù della destinazione del piano di lottizzazione e del vigente Piano Regolatore generale;*
> *g) ciascun proprietario, in attuazione del Comparto, ha posto in atto tutti quei trasferimenti e permute necessarie a realizzare il disegno urbano così come previsto dal PUE.*
> *Tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite,*
> *si conviene e si stipula quanto segue:*
> *[...]*
> *ARTICOLO 4*
> *OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*
> *I lottizzanti, come costituiti e rappresentati, dichiarano di aver aderito al Consorzio di Urbanizzazione "PACIFICO", registrato presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari in data 18 febbraio 2014 al numero 4816/3A, codice fiscale 93443550723, rappresentato dal Presidente del Consiglio Direttivo [redacted] per tutto quanto si riferisce e si riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente convenzione, che si impegna in attuazione del piano di lottizzazione ed in relazione al disposto del paragrafo 2, 5° comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, alla realizzazione, a proprie cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione (strade, spazi di parcheggio, reti fognanti, idrica, telefonica, gas metano, elettrica e di pubblica illuminazione) nonché alla cessione delle medesime, senza corrispettivo, al Comune, il tutto a scomputo del contributo per opere di urbanizzazione primaria. Il Consorzio si impegna ad eseguire le dette opere prima della costruzione dei singoli "lotti o contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.*
> *Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare i servizi ai fabbricati costruiti e comunque entro e non oltre il termine di dieci anni dalla data di stipula del presente atto.*
> *La sistemazione delle strade e parcheggi come sopra descritto e le cui superficie e caratteristiche risultano da progetto di lottizzazione, sarà eseguita in base a progetti da approvarsi dall'ufficio tecnico comunale.*

L'esecuzione delle reti idrica e fognante dovrà avvenire a cura del Consorzio su delega del Comune, in ordine alla predisposizione di progetti Che saranno conformi alle prescrizioni dell'AQP e alle modalità di scelta dell'impresa che deve risultare iscritta alla SOA per le categorie interessate e per l'importo adeguato. Pure l'esecuzione delle reti elettrica, telefonica e gas metano dovrà avvenire in base a progetti conformi alle prescrizioni degli enti competenti.'

Saranno a carico del Consorzio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, nonché la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere entro un termine che non deve eccedere i dieci anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

La strada interna al P.U.E. sarà di uso pubblico oppure, a scelta dell'Amministrazione Comunale, potrà essere affidata ad esclusivo uso dei lottizzanti (su richiesta della maggioranza semplice degli stessi) con l'obbligo per essi di sostenere le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A garanzia degli obblighi precisati al precedente articolo il Consorzio offre una garanzia senza interessi di importo complessivo di Euro 267.938,62 (duecentosessantasetternilanovecentotrentotto virgola sessantadue) per un periodo massimo di dieci anni. Tale garanzia viene prestata mediante fidejussione di pari importo rilasciata dall'Istituto "La finanziaria Consorzio Garanzie Fidi" con sede in Roma alla Via Tagliamento civico 9.

La fidejussione suddetta, riferita alla sistemazione dei singoli lotti, sarà ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora il Consorzio non abbia provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei tempi stabiliti, il Comune di Cellamare si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa con diritto di rivalsa per l'eventuale differenza di costo riscontrata in sede dì esecuzione delle opere in questione. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere il Consorzio in mora con preavviso non inferiore a mesi uno.

Il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato all'impegno dì contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate, tramite adesione al consorzio come innanzi Costituito, attestata dal presidente.

[...]

ARTICOLO 5

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La quota che i lottizzanti sono tenuti a pagare al Comune di Cellamare per le opere di urbanizzazione Secondaria si ottiene applicando le aliquote differenziate previste dallo stesso Comune per le zone residenziali individuate nel PUE.

Al momento del ritiro dei Permessi a costruire i lottizzanti o i loro aventi causa devono versare gli importi determinati dal conteggio delle superfici utili e pertinenze così come previsto dalla Legge Regionale n. 66/1979 e secondo le modalità di rateizzazione stabilite per gli aventi titolo al ritiro del permesso a costruire.

A seguito della messa in atto delle procedure di esproprio delle aree residuali ricadenti nel piano esecutivo di proprietà di soggetti non aderenti alla proposizione dell'iniziativa di pianificazione urbanistica, in data 21/06/2016 veniva sottoscritto atto integrativo alla convenzione di lottizzazione "*Piano Urbanistico Esecutivo Zona C3 – Maglia 3 del Comune di Cellamare*", a rogito per Notaio Angela Cotugno Rep. 32635 registrato a Bari il 30/06/2016 al n. 20270 Serie 1T e trascritto a Bari il 01/07/2016 ai nn. 39193/21268, al fine di dare seguito agli adempimenti previsti per legge venivano definiti gli obblighi e gli impegni assunti dalle parti:

[...]

f) che gli obblighi derivanti dalla Convenzione sono i seguenti:

- cessioni in favore del Comune da parte di ciascun lottizzante partecipante, delle aree destinate ad urbanizzazione primarie e secondarie, nonché a strade di P.R.G., giusta gli elaborati n 02 e n. 03 del PUE;

- trasferimenti e/o permute di lotti o porzioni di lotti tra i lottizzanti partecipanti, giusto quanto indicato nella tav.03 e nella tav. n. 12 del PUE in modo da confermare la proprietà dei singoli lotti;

- impegno unilaterale degli stipulandi di cedere agli aventi titolo le aree necessarie al completamento dei lotti appartenenti a proprietari che non abbiano aderito al comparto, secondo le tavole nn. 03 e 12;

g) che i lottizzanti partecipanti, con il più volte citato atto di ridistribuzione di aree mediante cessioni a mio rogito in data 4 marzo 2015, registrato a Bari il 2 aprile 2015 al numero 9025/lT e trascritto a Bari il 3 aprile 2015 ai nn. Da 13801/10997 a 13811/11007, hanno effettuato le cessione necessarie affinché ciascun lottizzante disponesse della piena proprietà dell'intera superficie fondiaria sulla quale edificare i fabbricati che esprimono la volumetria spettante, senza esborso di danaro, in quanto non hanno modificato le

cubature già spettanti a ciascuna parte lottizzante, in virtù della destinazione del Piano Regolatore delle aree, così come riconosciuto dal Piano di Lottizzazione approvato;

h) che con lo stesso atto i lottizzanti aderenti al "Consorzio di urbanizzazione Pacifico", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, al fine di rendere possibile il completamento dell'intera maglia di lottizzazione si sono impegnati ed obbligati formalmente a cedere nei confronti dei lottizzanti che non hanno partecipato alla lottizzazione dei suoli, tutte le aree di loro proprietà rientranti nella suddetta lottizzazione, che costituiscono il completamento dei lotti edificatori spettanti ai non partecipanti, ed a ricevere contestualmente dagli stessi lottizzanti non intervenuti nell'atto, tutte le aree che completano i lotti edificatori di spettanza dei partecipanti e su cui le parti realizzeranno i propri fabbricati, in modo da completare il disegno urbanistico relativo alla suddetta lottizzazione;

i) che con il citato atto di convenzione di lottizzazione a mio rogito in data 4 marzo 2015, registrato a Bari il 2 aprile 2015 al numero 9059/lT e trascritto a Bari il 7 aprile 2015 ai nn. da 13946/11117 a 13955/11126:

- i lottizzanti consorziati, in adempimento agli impegni assunti con la richiesta di attivazione della procedura espropriativa avanzata al Comune di Cellamare con nota del 18 luglio 2014, con la quale si è chiesta al Comune di Cellamare di attivare la procedura espropriati va, a spese del Consorzio, al fine di dare completa attuazione al comparto con le procedure previste ai sensi dell'articolo 27 comma 5, legge n. 166/2002, in uno con il combinato disposto dell'articolo 37 della L.R. numero 22 del 19 luglio 2006 e dell'articolo 16, comma 1, lettera b, della L.R. n. 20/2001, da attuare nei confronti dei proprietari non aderenti al PUE oggetto della Convenzione, hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Cellamare le aree che lo stesso Comune si è obbligato a cedere a sua volta alle ditte espropriande non aderenti al PUE oggetto della Convenzione a titolo di indennità di esproprio ai sensi dell'ultimo periodo del comma 5 dell'articolo 27 della legge 1 agosto 2002 n. 166;

- lo stesso Comune si è impegnato ed obbligato, dopo la relativa acquisizione con procedura espropriati va, a cedere a favore dei lottizzanti consorziati le aree espropriate al fine del completamento dei lotti a ciascuno spettanti, così come assegnati ai lottizzanti nella Tav. 12 (Riparto oneri ed utili) del PUE ed a trattenere le aree destinate nello stesso PUE ad opere di urbanizzazione, in modo da completare il disegno urbanistico previsto nel PUE approvato, nel pieno rispetto dei diritti edificatori previsti nella Tav. 12 (Riporto oneri ed - utili) dello stesso PUE, con precisazione che tutte le spese tecniche, amministrative, notarili e quant'altro inerenti le Procedure espropriati, anche se intervenute successivamente a tali procedure, sarebbero restate a carico del "Consorzio di Urbanizzazione Pacifico", fermo restando il diritto dello stesso Consorzio di imputare tali spese, pro-quota, a carico di tutti i lottizzanti non aderenti;

l) che con atto di Ridistribuzione di Aree a mio rogito in data odierna, precedente Repertorio, in corso di formalità perché nei termini, il Comune di Cellamare ha ceduto ai lottizzanti aderenti le aree espropriate ai lottizzanti non aderenti per il completamento dei lotti di spettanza dei lottizzanti aderenti.

Tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite,

si conviene e si stipula quanto segue:

[...]

ARTICOLO 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti, come costituiti e rappresentati, dichiarano di aver aderito al Consorzio di Urbanizzazione "PACIFICO", registrato presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari in data 18 febbraio 2014 al numero 4816/3A, codice fiscale 93443550723, rappresentato dal Presidente del Consiglio Direttivo [redacted] per tutto quanto si riferisce e si riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente convenzione, che si impegna in attuazione del piano di lottizzazione ed in relazione al disposto del paragrafo 2, 5° comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, alla realizzazione, a proprie cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione (strade, spazi di parcheggio, reti fognanti, idrica, telefonica, gas metano, elettrica e di pubblica illuminazione) nonché alla cessione delle medesime, senza corrispettivo, al Comune, il tutto a scomputo del contributo per opere di urbanizzazione primaria. Il Consorzio si impegna ad eseguire le dette opere prima della costruzione dei singoli "lotti o contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.

Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare i servizi ai fabbricati costruiti e comunque entro e non oltre il termine di dieci anni dalla data di stipula del presente atto.

La sistemazione delle strade e parcheggi come sopra descritto e le cui superficie e caratteristiche risultano da progetto di lottizzazione, sarà eseguita in base a progetti da approvarsi dall'ufficio tecnico comunale.

L'esecuzione delle reti idrica e fognante dovrà avvenire a cura del Consorzio su delega del Comune, in ordine alla predisposizione

di progetti Che saranno conformi alle prescrizioni dell'AQP e alle modalità di scelta dell'impresa che deve risultare iscritta alla SOA per le categorie interessate e per l'importo adeguato. Pure l'esecuzione delle reti elettrica, telefonica e gas metano dovrà avvenire in base a progetti conformi alle prescrizioni degli enti competenti.

Saranno a carico del Consorzio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, nonché la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere entro un termine che non deve eccedere i dieci anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

La strada interna al P.U.E. sarà di uso pubblico oppure, a scelta dell'Amministrazione Comunale, potrà essere affidata ad esclusivo uso dei lottizzanti (su richiesta della maggioranza semplice degli stessi) con l'obbligo per essi di sostenere le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A garanzia degli obblighi precisati al precedente articolo il Consorzio ha offerto una garanzia senza interessi di importo complessivo di Euro duecentosessantasetternila novecentotrentotto virgola sessantadue (Euro 267.938,62), per un periodo massimo di dieci anni. Tale garanzia viene prestata mediante fidejussione di pari importo rilasciata dall'Istituto "[redacted]" con sede in Chieti alla Via De Virgiliis n. 51.

La fidejussione suddetta, riferita alla sistemazione dei singoli lotti, sarà ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora il Consorzio non abbia provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei tempi stabiliti, il Comune di Cellamare si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa con diritto di rivalsa per l'eventuale differenza di costo riscontrata in sede dì esecuzione delle opere in questione. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere il Consorzio in mora con preavviso non inferiore a mesi uno.

Il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato all'impegno dì contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate, tramite adesione al consorzio come innanzi Costituito, attestata dal presidente e previa rimborso, pro-quota, di tutte le spese già sostenute dai consorziati per onorari professionali, frazionamenti, espropri per realizzazione di opere di urbanizzazione e quant'altro opportunamente documentato da dimostrare con apposita liberatoria a firma del Presidente del "Consorzio di urbanizzazione Pacifico".

ARTICOLO 4

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La quota che i lottizzanti sono tenuti a pagare al Comune di Cellamare per le opere di urbanizzazione Secondaria si ottiene applicando le aliquote differenziate previste dallo stesso Comune per le zone residenziali individuate nel PUE.

Al momento del ritiro dei Permessi a costruire i lottizzanti o i loro aventi causa devono versare gli importi determinati dal conteggio delle superfici utili e pertinenze così come previsto dalla Legge Regionale n. 66/1979 e secondo le modalità di rateizzazione stabilite per gli aventi titolo al ritiro del permesso a costruire.

Infine, in data 11/06/2020 veniva sottoscritto ulteriore atto integrativo alla convenzione di lottizzazione "Piano Urbanistico Esecutivo Zona C3 – Maglia 3 del Comune di Cellamare", a rogito per Notaio Daiana Anna Saracino Rep. 3521 registrato a Bari il 23/06/2020 al n. 21019 Serie 1T e trascritto a Bari il 24/06/2020 ai nn. 22674/15709, sottoscritta dai lottizzanti, dal Comune di Cellamare e dal "Consorzio di Urbanizzazione PACIFICO", al fine di dare seguito agli adempimenti previsti per legge venivano definiti gli obblighi e gli impegni assunti dalle parti:

[...]

f) che gli obblighi derivanti dalla Convenzione sono i seguenti:

- cessioni in favore del Comune da parte di ciascun lottizzante partecipante, delle aree destinate ad urbanizzazione primarie e secondarie, nonché a strade di P.R.G., giusta gli elaborati n 02 e n. 03 del PUE;

- trasferimenti e/o permute di lotti o porzioni di lotti tra i lottizzanti partecipanti, giusto quanto indicato nella tav.03 e nella tav. n. 12 del PUE in modo da confermare la proprietà dei singoli lotti;

- impegno unilaterale degli stipulandi di cedere agli aventi titolo le aree necessarie al completamento dei lotti appartenenti a proprietari che non abbiano aderito al comparto, secondo le tavole nn. 03 e 12;

g) che i lottizzanti partecipanti, con l'atto di ridistribuzione di aree mediante cessioni a rogito del Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari in data 4 marzo 2015, rep./racc. nn. 31554/14986, registrato a Bari il 2 aprile 2015 al numero 9025/1T e trascritto

a Bari il 3 aprile 2015 ai nn. da 13801/10997 a 13811/11007, hanno effettuato le cessione necessarie affinché ciascun lottizzante disponesse della piena proprietà dell'intera superficie fondiaria sulla quale edificare i fabbricati che esprimono la volumetria spettante, senza esborso di danaro, in quanto non hanno modificato le cubature già spettanti a ciascuna parte lottizzante, in virtù della destinazione del Piano Regolatore delle aree, così come riconosciuto dal Piano di Lottizzazione approvato;

h) che con lo stesso atto i lottizzanti aderenti al "Consorzio di urbanizzazione Pacifico", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, al fine di rendere possibile il completamento dell'intera maglia di lottizzazione si sono impegnati ed obbligati formalmente a cedere nei confronti dei lottizzanti che non hanno partecipato alla lottizzazione dei suoli, tutte le aree di loro proprietà rientranti nella suddetta lottizzazione, che costituiscono il completamento dei lotti edificatori spettanti ai non partecipanti, ed a ricevere contestualmente dagli stessi lottizzanti non intervenuti nell'atto, tutte le aree che completano i lotti edificatori di spettanza dei partecipanti e su cui le parti realizzeranno i propri fabbricati, in modo da completare il disegno urbanistico relativo alla suddetta lottizzazione;

i) che con il citato atto di convenzione di lottizzazione a rogito del Notaio Angela Cotugno in data 4 marzo 2015, registrato a Bari il 2 aprile 2015 al numero 9059/1T e trascritto a Bari il 7 aprile 2015 ai nn. da 13946/11117 a 13955/11126:

- i lottizzanti consorziati, in adempimento agli impegni assunti con la richiesta di attivazione della procedura espropriativa avanzata al Comune di Cellamare con nota del 18 luglio 2014, con la quale si è chiesta al Comune di Cellamare di attivare la procedura espropriati va, a spese del Consorzio, al fine di dare completa attuazione al comparto con le procedure previste ai sensi dell'articolo 27 comma 5, legge n. 166/2002, in uno con il combinato disposto dell'articolo 37 della L.R. numero 22 del 19 luglio 2006 e dell'articolo 16, comma 1, lettera b, della L.R. n. 20/2001, da attuare nei confronti dei proprietari non aderenti al PUE oggetto della Convenzione, hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Cellamare le aree che lo stesso Comune si è obbligato a cedere a sua volta alle ditte espropriande non aderenti al PUE oggetto della Convenzione a titolo di indennità di esproprio ai sensi dell'ultimo periodo del comma 5 dell'articolo 27 della legge 1 agosto 2002 n. 166;

- lo stesso Comune si è impegnato ed obbligato, dopo la relativa acquisizione con procedura espropriati va, a cedere a favore dei lottizzanti consorziati le aree espropriate al fine del completamento dei lotti a ciascuno spettanti, così come assegnati ai lottizzanti nella Tav. 12 (Riparto oneri ed utili) del PUE ed a trattenere le aree destinate nello stesso PUE ad opere di urbanizzazione, in modo da completare il disegno urbanistico previsto nel PUE approvato, nel pieno rispetto dei diritti edificatori previsti nella Tav. 12 (Riporto oneri ed - utili) dello stesso PUE, con precisazione che tutte le spese tecniche, amministrative, notarili e quant'altro inerenti le Procedure espropriati, anche se intervenute successivamente a tali procedure, sarebbero restate a carico del "Consorzio di Urbanizzazione Pacifico", fermo restando il diritto dello stesso Consorzio di imputare tali spese, pro-quota, a carico di tutti i lottizzanti non aderenti;

l) che in virtù di decreto emesso in data 26 maggio 2015, prot. 2309/1, registrato a Bari il 14 giugno 2016 al numero 6524 ed ivi trascritto il 15 giugno 2016 ai nn. 26702/19517 il Comune di Cellamare ha espropriato ai signori [redacted] per la quota di sei noni (6/9), [redacted] per la quota di un nono (1/9) e [redacted] per la quota di un nono (1/9), e [redacted] per la quota di un nono (1/9) la superficie di metri quadrati millenovecentoquarantanove (mq. 1.949) individuata catastalmente dal foglio 3 particelle 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1758 e 1760 nonché la superficie di metri quadrati quarantanove (mq. 49) a scorporarsi dalla consistenza del locale deposito riportato nel catasto fabbricati al foglio 3 particella 1318 sub. 1, con contestuale cessione a titolo di indennità di esproprio ai signori [redacted] per la quota di sei noni (6/9), [redacted] per la quota di un nono (1/9), [redacted] per la quota di un nono (1/9) e [redacted] per la quota di un nono (1/9) della superficie di metri quadrati millenove (mq. 1.009) al fine di completare i lotti "5", "6", "7" ed "8" di spettanza degli stessi, identificata in catasto al foglio 3 particelle 1641, 1642, 1643, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1652, 1725, 1726, 1727;

Avverso il primo provvedimento espropriativo emesso dal Comune di Cellamare in data 26 maggio 2015, prot. 2309/1 (il quale prevedeva l'intera corresponsione dell'indennità espropriati va mediante permute di altre proprietà immobiliari), è stato presentato dal signor [redacted] titolare della quota di un nono (1/9) del terreno oggetto di esproprio, ricorso presso il T.A.R. Puglia con sede in Bari in data 30 giugno 2015 protocollo 2751, limitatamente ai diritti di sua proprietà di un nono (1/9) in merito alla legittimità di detto decreto di esproprio n. 2309/1 motivando tra l'altro alcune violazioni di legge, ed in particolare la legittimità dell'indennità di esproprio con permute di aree ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002 n. 166;

- il T.A.R. Puglia, con sede in Bari, con sentenza del 22 ottobre 2015 n. 00826/2015 Reg. Ric. ha tra l'altro annullato il Decreto del Comune di Cellamare del 26 maggio 2015 protocollò 2309/1, prevedendo che l'indennità fosse corrisposta in denaro;

- che con Determinazione Dirigenziale in data 18 marzo 2016 numero 9, è stato DECRETATO di revocare il decreto sottoscritto dal Capo del Settore Tecnico del Comune di Cellamare il 26 m3ggio 2015 numero 2309/1 limitatamente alla quota di un nono (1/9) di proprietà del signor [redacted]:

- che in adempimento a quanto sentenziato dal T.A.R. Puglia sede Bari, è stata attuata la procedura di determinazione della indennità monetaria spettante al signor [redacted] proprietario di un nono (1/9) e si è proceduto all'esproprio delle aree oggetto della lottizzazione in base alle indicazioni dello stesso T.A.R Puglia sede Bari per la quota pan a un nono (1/9) di proprietà del predetto [redacted];

- che lo stesso signor [redacted] ha accettato la quantificazione in Euro ventitremilaottocentoquaranta virgola sessantanove (€ 23.840,69) l'indennità di esproprio come risulta dalla nota inviata al Comune di Cellamare in data 14 aprile 2016, prot. 1601; e che la stessa somma è stata confermata dal Comune di Cellamare come risulta dalla comunicazione inviata in data 26 aprile 2016, prot. 1838;

- che detta somma è stata anticipata dal "Consorzio di Urbanizzazione Pacifico" a favore del Comune, ed è compresa nel maggior importo di Euro quarantaquattromila duecentocinquantasei virgola sessantanove (€ 44.256,69) versato a mezzo di due bonifici bancari a favore del conto corrente intrattenuto dal Comune di Cellamare avente [redacted] rispettivamente in data 1 aprile 2016 per Euro trentasetternilanovecentodiciotto virgola cinquanta (€ 37.918,50) ed ih data 27 aprile 2016 per Euro seimila trecentotrentotto virgola diciannove (€ 6.338,19) e dallo stesso Comune di Cellamare successivamente trasferita a favore del signor [redacted] a mezzo di bonifico bancario;

- che in esecuzione a quanto disposto dall'art. 23, comma 1/F del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001 è stata disposta in favore del Comune di Cellamare in base al predetto decreto n. 1230 del 25 marzo 2016 ed appendice del 14 giugno 2016, registrata a Bari il 14 giugno 2016 al n. 6520 e trascritta a Bari il 15 giugno 2016 ai nn. 26700/19515, l'espropriazione delle aree interessate da detto Piano di Lottizzazione;

- che il medesimo comune di Cellamare ha riscontrato che, per errore materiale, nel detto decreto di esproprio non erano riportate le particelle 1738, 1739, 1740, 1746 e 1756 per la quota di un nono (1/9) di proprietà del signor [redacted], facenti parte del detto piano di lottizzazione;

- che per procedere alla regolarizzazione dell'esproprio ed a seguito della nota dell'l agosto 2018 con la quale il legale del signor [redacted] confermava che il medesimo aveva ceduto per accordo bonario la quota di un nono (1/9) dell'intera area facente parte del più volte detto piano di lottizzazione, riconoscendosi soddisfatto dell'indennità liquidata e quietanzata di Euro ventitremilaottocentoquaranta e centesimi sessantanove (€ 23.840,69)con decreto n. 3902 del 5 luglio 2019, registrato a Bari il 9 luglio 2019 al n. 5952 e trascritto a Bari il 15 maggio 2020 ai 17330/12380 ha espropriato al signor [redacted] la quota di un nono (1/9) della proprietà dell'area riportata in Catasto al foglio 3 particelle 1738, 1739, 1740, 1746, 1756;

m) che i signori [redacted], dante causa della società Belfior S.r.l., non hanno inizialmente aderito alla convenzione di Lottizzazione né al "Consorzio di Urbanizzazione Pacifico";

n) che con atto di Ridistribuzione di Aree a rogito del Notaio Angela Cotugno in data 21 giugno 2016, registrato a Bari il 29 giugno 2016 al n. 20197/1T il Comune di Cellamare ha ceduto ai lottizzanti aderenti le aree espropriate ai lottizzanti non aderenti per il completamento dei lotti di spettanza dei lottizzanti aderenti;

o) che, in adempimento dell'impegno ed obbligo assunti nell'atto integrativo di convenzione stipulato in data 21 giugno 2016, con atto a rogito del Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari, rep./racc. 32635/15943, registrato a Bari il 30 giugno 2016 al n. 20270, in data 4 giugno 2020, il Comune di Cellamare, con atto a mio rogito, rep./racc. 3515/2045, ha ceduto ai signori [redacted], la quota di un nono (1/9) della zona di suolo di cui al punto a) 1 delle premesse a completamento dei "lotti 5-6-7 e 8" e con atto a mio rogito, rep./racc. 3516/2046, ha ceduto alla società [redacted] la quota di trentacinque centesimi (35/100) della zona di suolo di cu1 al punto a)2 delle premesse a completamento del lotto 11;

p) che i signori [redacted], relativamente ai "lotti 5-6-7 e 8", la società [redacted], relativamente al "lotto 11" e le signore [redacted], relativamente al "lotto 12" intendono oggi subentrare nella Convenzione di lottizzazione e i signori [redacted] e le signore [redacted], intendono aderire al "Consorzio di Urbanizzazione Pacifico".

Tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite,

si conviene e si stipula quanto segue:

[...]

ARTICOLO 2

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In conseguenza di quanto sopra convenuto la società [redacted] dichiara di aver già aderito e i signori [redacted]

[redacted], dichiarano che aderiranno al Consorzio di Urbanizzazione "PACIFICO", registrato presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari in data 18 febbraio 2014 al numero 4816/3A, codice fiscale 93443550723, rappresentato dal Presidente del Consiglio Direttivo signor [redacted] per tutto quanto si riferisce e si riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente convenzione, che si impegna in attuazione del piano di lottizzazione ed in relazione al disposto del paragrafo 2, 5° comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, alla realizzazione, a proprie cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione (strade, spazi di parcheggio, reti fognanti, idrica, telefonica, gas metano, elettrica e di pubblica illuminazione) nonché alla cessione delle medesime, senza corrispettivo, al Comune, il tutto a scomputo del contributo per opere di urbanizzazione primaria. Il Consorzio si impegna ad eseguire le dette opere prima della costruzione dei singoli "lotti o contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.

Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare i servizi ai fabbricati costruiti e comunque entro e non oltre il termine di dieci anni dalla data di stipula del presente atto.

La sistemazione delle strade e parcheggi come sopra descritto e le cui superficie e caratteristiche risultano da progetto di lottizzazione, sarà eseguita in base a progetti da approvarsi dall'ufficio tecnico comunale.

L'esecuzione delle reti idrica e fognante dovrà avvenire a cura del Consorzio su delega del Comune, in ordine alla predisposizione di progetti Che saranno conformi alle prescrizioni dell'AQP e alle modalità di scelta dell'impresa che deve risultare iscritta alla SOA per le categorie interessate e per l'importo adeguato. Pure l'esecuzione delle reti elettrica, telefonica e gas metano dovrà avvenire in base a progetti conformi alle prescrizioni degli enti competenti.

Saranno a carico del Consorzio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, nonché la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere entro un termine che non deve eccedere i dieci anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

La strada interna al P.U.E. sarà di uso pubblico oppure, a scelta dell'Amministrazione Comunale, potrà essere affidata ad esclusivo uso dei lottizzanti (su richiesta della maggioranza semplice degli stessi) con l'obbligo per essi di sostenere le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A garanzia degli obblighi precisati al precedente articolo il Consorzio ha offerto una garanzia senza interessi di importo complessivo di Euro duecentosessantasettemila novecentotrentotto virgola sessantadue (Euro 267.938,62), per un periodo massimo di dieci anni. Tale garanzia viene prestata mediante fidejussione di pari importo rilasciata dall'Istituto "[redacted]" con sede in [redacted].

La fidejussione suddetta, riferita alla sistemazione dei singoli lotti, sarà ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora il Consorzio non abbia provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei tempi stabiliti, il Comune di Cellamare si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa con diritto di rivalsa per l'eventuale differenza di costo riscontrata in sede dì esecuzione delle opere in questione. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere il Consorzio in mora con preavviso non inferiore a mesi uno.

Il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato all'impegno dì contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate, tramite adesione al consorzio come innanzi Costituito, attestata dal presidente e previa rimborso, pro-quota, di tutte le spese già sostenute dai consorziati per onorari professionali, frazionamenti, espropri per realizzazione di opere di urbanizzazione e quant'altro opportunamente documentato da dimostrare con apposita liberatoria a firma del Presidente del "Consorzio di urbanizzazione Pacifico".

ARTICOLO 3

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La quota che i lottizzanti sono tenuti a pagare al Comune di Cellamare per le opere di urbanizzazione Secondaria si ottiene applicando le aliquote differenziate previste dallo stesso Comune per le zone residenziali individuate nel PUE.

Al momento del ritiro dei Permessi a costruire i lottizzanti o i loro aventi causa devono versare gli importi determinati dal conteggio delle superfici utili e pertinenze così come previsto dalla Legge Regionale n. 66/1979 e secondo le modalità di rateizzazione stabilite per gli aventi titolo al ritiro del permesso a costruire.

Tutto ciò premesso, dalle verifiche operate dal funzionario del Settore Tecnico del Comune di Cellamare presso l'archivio delle pratiche edilizie, con riferimento ai comparti 5, 6, 7, 8, 11, 17, 18, 19 e 20 in proprietà alla società [redacted] e oggetto di procedura sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi abilitativi:

Per le unità abitative in fase di realizzazione nei comparti 5, 6, 7, 8:
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/2020 rilasciato in data 11/05/2021;
- SCIA alternativa a permesso di costruire n. 33/2022 del 29/06/2022.

Per l'unità abitativa in fase di realizzazione nel comparto 11:
- Permesso di Costruire n. 03/2020 rilasciato in data 02/03/2021;
- SCIA alternativa a permesso di costruire n. 35/2022 del 27/07/2022.

Per le unità abitative in fase di realizzazione nei comparti 17, 18, 19, 20:
- Permesso di Costruire n. 02/2021 rilasciato in data 13/07/2021.

In sede di sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 27/01/2025, con riferimento al comparto 5 è stato possibile riscontrare che l'organismo edilizio autorizzato con i prefati titoli abilitativi risultava in fase di costruzione e pertanto non ancora ultimato.
Ciò premesso, ai fini della verifica della regolarità urbanistico/amministrativa del bene attesa l'incompiutezza delle opere eseguite, non è possibile accertarne la conformità.

Appare utile segnalare che con nota del 14/01/2025, protocollata al n. 429 uff. Prot. del Comune di Cellamare, lo scrivente chiedeva al capo settore tecnico del Comune di Cellamare di voler indicare i termini di validità del piano di lottizzazione e dei titoli edilizi relativi ai comparti 5, 6, 7, 8, 11, 17, 18, 19 e 20.
Con nota in risposta del 21/01/2025 l'Ufficio comunicava quanto segue:

> *Premesso che l'art.15 del d.P.R. 380/2001 - comma 2 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) cita testualmente "Salvo quanto previsto dal quarto periodo, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.*
> *Per gli interventi realizzati in forza di un titolo abilitativo rilasciato ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 25 dicembre 2003 n. 387, il termine per l'inizio dei lavori è fissato in tre anni dal rilascio del titolo."*
> *- Relativamente al PDC nr. 06/2020 prot.3706 rilasciato in data 11/05/2021 è stata presentata dichiarazione di inizio lavori datata 11/05/2021 acclarata al protocollo nr.3727.*
> *La presentazione di SCIA alternativa al PDC nr.33/2022 prot.5719 del 30/06/2022 ha di fatto procrastinato i termini relativi alla presentazione di fine lavori, fissati alla scadenza naturale dei tre anni dalla data del rilascio del titolo al 30/06/2025.*
> *- Relativamente al PDC nr. 13/2020 prot.1574 rilasciato in data 02/03/2021 è stata presentata dichiarazione di inizio lavori datata 12/04/2021 acclarata al protocollo nr.2815.*
> *La presentazione di SCIA alternativa al PDC nr.35/2022 prot.6621 del 27/07/2022 ha di fatto procrastinato i termini relativi alla presentazione di fine lavori, fissati alla scadenza naturale dei tre anni dalla data del rilascio del titolo al 27/07/2025.*
> *- Relativamente al PDC nr. 02/2021 prot.5385 rilasciato in data 13/07/2021 è stata presentata dichiarazione di inizio lavori datata 28/09/2021 acclarata al protocollo nr.7032.*

I termini relativi alla presentazione di fine lavori, sono fissati alla scadenza naturale dei tre anni dalla data del rilascio del titolo, ovvero al 13/07/2024.
Alla data odierna, e comunque prima della scadenza naturale dei termini per la presentazione di fine lavori, così come disposto dal su indicato articolo 15 del d.P.R. 380/2001 ed s.m.i., non risulta agli atti d'ufficio la presentazione di istanze di proroga per la presentazione di fine lavori.

Si rammenda inoltre che art. 10-septies della Legge 51/2022 modificato con la Legge 11/2024, dispone che:
"L'interessato presenta la comunicazione di volersi avvalere della proroga di trenta mesi per termini di inizio e fine lavori di titoli rilasciati o formatisi fino al 30 giugno 2024 purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere della presente proroga.
La proroga può riguardare permessi di costruire, SCIA, autorizzazioni paesaggistiche, dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate, convenzioni di lottizzazione ed accordi similari comunque denominati e relativi piani attuativi (art. 10-septies) e autorizzazioni di concessione di suolo pubblico (art. 22 quater). Requisiti per poter beneficiare della proroga di trenta mesi:
- *La proroga dev'essere presentata prima della scadenza dei termini dell'inizio lavori del titolo edilizio (per il permesso di costruire: un anno dal rilascio);*
- *Il titolo edilizio non deve risultare in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati, con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio;*
- *La proroga si applica anche ai permessi di costruire e alle SCIA già prorogati, una volta, a prescindere da quale tipologia di proroga sia stata applicata in precedenza (art. 15, comma 2 del D.P.R. 380/01; art. 10, comma 4 del D.L. 76/2020; art. 103, comma 2 del D.L. 18/2020).*

Pertanto, non sono da considerarsi "automatismi normativi" le relative proroghe di ultimazione dei lavori per i titoli edilizi, ma bensì comunicazioni da presentarsi Ufficio Tecnico, su richiesta di parte.

- <u>Relativamente all'atto di convenzione originario e le successive integrazioni</u>:
• "Atto di Convenzione di Lottizzazione - Piano Urbanistico Esecutivo Zona C3 - Maglia 3 del Comune di Cellamare", del 04/03/2015 per notaio Angela Cotugno Rep.31555 Racc.nr.14987 (Reg. a Bari il 02/04/2015 al nr. 9059/1 T);
• "Atto integrativo di Convenzione di Lottizzazione - Piano Urbanistico Esecutivo Zona C3 – Maglia 3 del Comune di Cellamare", del 21/06/2016 per notaio Angela Cotugno Rep.32635 Racc.nr.15943 (Reg. a Bari il 30/06/2016 al nr. 20270/1 T);
• "Atto integrativo di Convenzione di Lottizzazione - Piano Urbanistico Esecutivo Zona C3 – Maglia 3 del Comune di Cellamare", del 11/06/2020 per notaio Daiana Anna Saracino Rep.3521 Racc.nr.2050 (Reg. a Bari il 23/06/2020 al nr. 21019/1 T);

Si rappresenta che i termini di decorrenza stabiliti nel primo Atto di convenzione del 04/03/2015 per notaio Angela Cotugno Rep.31555 Racc.nr.14987 (Reg. a Bari il 02/04/2015 al nr. 9059/lT) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la relativa successiva cessione aree al patrimonio dell'Ente, come indicato nell'articolo "4" sono stabiliti in dieci anni a decorrere dalla data di stipula dello stesso atto.
Pertanto, la validità della su indicata convenzione è da considerarsi efficace sino alla data del 04/03/2025.

Relativamente a quanto disposto dagli articoli:
- art. 10 co. 4-bis della Legge 120/2020 (conversione in Legge del D.L. n. 76/2020 "Decreto Semplificazioni");
- art. 10-septies lett. B della Legge 51/2022 (conversione in Legge del D.L. n. 21/2022);
- art. 10 co. 11-decies del D.L. n. 198/2022 (convertito in Legge e modificato dalla Legge n. 14/2023);
- art. 4-quater del D.L. n. 181/2023 (convertito in Legge n. 11/2024);
I lottizzanti hanno facoltà di presentare comunicazione di proroga di convenzione di lottizzazione nelle modalità e termini fissati dai su indicati disposti normativi.

*(si veda l'**Allegato n°4**: Copia fotostatica della delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 23/04/2013; **Allegato n°5**: Copia fotostatica dell'Atto di convenzione di lottizzazione del 04.03.2015 Rep. 31555; **Allegato n°6**: Copia fotostatica dell'Atto integrativo di convenzione di lottizzazione del 21.06.2016 Rep. 32635; **Allegato n°7**: Copia fotostatica dell'Atto integrativo di convenzione di lottizzazione del 11.06.2020 Rep. 3521; si veda l'**Allegato n°8:** Titoli edilizi: **8/a**: Copia fotostatica del Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/2020 rilasciato in data 11/05/2021; **8/b**: Copia fotostatica della SCIA alternativa a permesso di costruire n. 33/2022 del 29/06/2022; **8/c**: Copia fotostatica del Permesso di Costruire n. 03/2020 rilasciato in data 02/03/2021; **8/d**: Copia fotostatica della SCIA alternativa a permesso di costruire n. 35/2022 del 27/07/2022; **8/e** Copia fotostatica del Permesso di Costruire n. 02/2021 rilasciato in data 13/07/2021; Si veda*

*l'**Allegato n° 9**: Copia fotostatica della nota del dirigente del settore tecnico del Comune di Cellamare del 21/01/2025) .*

In ultimo si ritiene utile sottolineare, con riferimento al piano attuativo, che il termine di efficacia della Convenzione di lottizzazione (ad oggi non prorogata) è alla data del 04/03/2025. Pertanto le aree in oggetto, come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, risulteranno soggette alle norme del PUG di Cellamare approvato in via definitiva con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 09/11/2017.
Tuttavia, la scadenza del termine per l'ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la relativa successiva cessione delle aree al patrimonio dell'Ente previste nella convenzione urbanistica non fa venire meno la relativa obbligazione: una volta consumato il termine di validità della convenzione, il Comune ha ancora dieci anni di tempo, ovvero il termine ordinario di prescrizione, per poter azionare i diritti previsti dalla convenzione stessa.

5.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle verifiche operate dal funzionario del Settore Tecnico del Comune di Cellamare presso l'archivio delle pratiche edilizie, con riferimento al compendio immobiliare oggetto di stima non è stata riscontrata la presenza del certificato di agibilità.

6.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Cellamare (BA) in data 04.02.2025, si evince che l'area distinta in catasto al foglio di mappa n. 3, particelle 1633, 1656, 1660, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1738, 1751, 1752, 1754, 1755, 1849, 1850, 1851, 1852 è classificata come di seguito indicato:

> ***Prot. 1066 del 30/01/2025***
>
> ***IL CAPO SETTORE TECNICO***
>
> ***VISTI:***
>
> *• l'istanza pervenuta in data 10.01.2025 - prot. 273, a firma dell'Arch. Tommaso Simone Veneziani, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Bari nell'ambito di una procedura fallimentare pendente sulla società Belfior S.R.L., 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), dei terreni siti in agro di Cellamare, identificati in N.C.T. al foglio n. 3, particelle nn. 1633, 1656, 1660, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1738, 1751, 1752, 1754, 1755, e al N.C.E.U. al foglio n. 3 particelle nn. 1849, 1850, 1851, 1852 del Comune di Cellamare, ubicate alla contrada Pacifico;*
>
> *• il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2448 del 18/10/1978;*
>
> *• il PUG di Cellamare, approvato in via definitiva con delibera n. I del 09/11/2017, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale;*
>
> *• la DEL. C.C. n. 13 del 23/04/2013, di approvazione d'Ufficio, in via definitiva, del P.d.L dei suoli posti alla Via Casamassima (contrada Pacifico), ubicati in zona di espansione C3 (maglia n. 3) e Parco Urbano (parte maglia n. 6) a firma del tecnico progettista [redacted];*
>
> *• la DEL C.C. n. 35 del 28.07.2022, avente per oggetto: "Approvazione variante normativa (art.12 co.3) alle sole previsioni*

programmatiche del Piano Urbanistico Generale (P. U. G.) ";
• la DEL C.C. n. 45 del 22/9/2022, avente per oggetto: "approvazione variante urbanistica alle previsioni programmatiche ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 12 - correzione errori materiali (art.12 co.3 bis) del Piano Urbanistico Generale (P. U. G.)";
• 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

[...]

ARTICOLO 2 - Foglio n. 3, Particelle nn. 1849, 1850, 1851, 1852.
ART. 2.1) *Non è possibile attribuire la Destinazione Urbanistica per i fabbricati identificati al Foglio n. 3, Pa1iicelle nn. 1849, 1850, 1851 e 1852, in quanto iscritti al NCEU. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, infatti, è un documento che attesta la destinazione urbanistica di un terreno e non può essere emesso per un fabbricato.*

Tutte le particelle trattate site alla Via Casamassima (contrada Pacifico), ubicati in zona di espansione "C3 - maglia n. 3" e "Parco Urbano - parte maglia n. 6 di P.R.G." sono state interessate da P.d.L, redatto dall'ing. Vito Onofrio Giardinelli, approvato in via definitiva, ai sensi del l'art. 27 della L.R. n. 56 del 31/5/1980, con DEL. C.C. n. 13 del 23/04/2013.

*(Si veda l'**Allegato n°10**: Copia fotostatica del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cellamare in data 30/01/2025)*

7.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle informazioni reperite in sede di indagini si segnala che il complesso immobiliare sito in Cellamare (BA) identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 3 P.lla 1852 Sub. 1 e 2 risultano nella piena disponibilità della società [redacted].

8.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, per gli immobili oggetto di procedura non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità fatta eccezione:

- Obblighi rinvenienti dalla **convenzione di lottizzazione** stipulata con il Comune di Cellamare (BA) con atto a rogito del Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari **del 4 marzo 2015, rep./racc. 31555/14987**, registrato a Bari il 2 aprile 2015 al n. 9059/1T e trascritto 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 e 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** e successivo **atto integrativo di Convenzione di lottizzazione** a rogito del Notaio Daiana Anna Saracino **del 11 giugno 2020, rep./racc. 3521/2050**.

Per l'unità abitativa con pertinenziale aree a parcheggio privato a realizzarsi nel comparto 5 come da progetto

autorizzato con P.d.C. n. 06/2020 e successiva SCIA n. 33/2022:

- Atto di vincolo a parcheggio del 09/09/2022.

*(si veda l'**Allegato n°5**: Copia fotostatica dell'Atto di convenzione di lottizzazione del 04.03.2015 Rep. 31555; **Allegato n°6**: Copia fotostatica dell'Atto integrativo di convenzione di lottizzazione del 21.06.2016 Rep. 32635; **Allegato n°7**: Copia fotostatica dell'Atto integrativo di convenzione di lottizzazione del 11.06.2020 Rep. 3521; **Allegato n° 11**: Copia fotostatica dell'atto di vincolo a parcheggio del 09/09/2022)*

9.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi delle formalità effettuata dallo scrivente, sono stati rilevati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 10/11/2022 Rep. n. 6009/2022**, trascritto ai nn. 61632/44961 in data 29/11/2022 per autorità emittente TRIBUNALE DI BARI, a favore di [redacted], e [redacted], in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

  1. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849;
  2. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850;
  3. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851;
  4. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852;
  5. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633;
  6. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712;
  7. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
  8. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665;
  9. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735;
  10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738;
  11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656;
  12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697;
  13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702;
  14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703;
  15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704;
  16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705;
  17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710;
  18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718;
  19. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719;
  20. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720;
  21. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754;
  22. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755;
  23. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687;
  24. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694;
  25. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695;
  26. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696;
  27. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699;
  28. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700;
  29. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751;
  30. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752;

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 27/03/2023 Rep. n. 1163/2023**, iscritta ai nn. 26871/3651 in data 01/06/2023 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI per la somma complessiva di € 150.000,00, di cui € 140.200,00 per capitale, a favore di [redacted]

[redacted], in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849;
2. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850;
3. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851;
4. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1;
5. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633;
6. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712;
7. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
8. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665;
9. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735;
10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738;
11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656;
12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697;
13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702;
14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703;
15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704;
16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705;
17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710;
18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718;
19. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719;
20. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720;
21. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754;
22. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755;
23. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687;
24. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694;
25. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695;
26. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696;
27. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699;
28. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700;
29. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751;
30. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752;
31. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2;
32. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3;
33. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4.

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 22/06/2023 Rep. n. 6166/2023**, trascritto ai nn. 33026/24990 in data 05/07/2023 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI, a favore di [redacted], in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849;
2. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850;
3. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851;
4. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1;
5. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633;
6. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712;
7. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
8. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665;
9. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735;
10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738;
11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656;
12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697;
13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702;
14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703;
15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704;
16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705;
17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710;
18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718;
19. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719;
20. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720;
21. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754;
22. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755;
23. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687;
24. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694;
25. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695;

26. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696;
27. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699;
28. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700;
29. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751;
30. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752;
31. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2;
32. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3;
33. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4;

- **DOMANDA GIUDIZIALE del 24/02/2023 Rep. n. 3438/2023**, trascritta ai nn. 33484/25324 in data 07/07/2023 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI, a favore di [redacted], in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1852;
2. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1;
3. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2;

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 03/05/2023 Rep. n. 1559**, iscritta ai nn. 43418/5785 in data 15/09/2023 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MONZA per la somma complessiva di € 45.000,00, di cui € 31.475,14 per capitale, a favore di [redacted] in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1;
2. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2;
3. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3;
4. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4;
5. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849;
6. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850;
7. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851;
8. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738;
9. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687;
10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694;
11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695;
12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696;
13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699;
14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700;
15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751;
16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752;
17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633;
18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712;
19. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656;
20. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697;
21. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702;
22. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703;
23. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704;
24. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705;
25. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710;
26. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718;
27. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719;
28. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720;
29. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735;
30. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754;
31. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755;
32. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
33. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665;

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29/01/2023 Rep. n. 82**, iscritta ai nn. 48828/6549 in data 17/10/2023 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI per la somma complessiva di € 16.442,78, di cui € 10.961,85 per capitale, a favore di [redacted]

[redacted] in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849;
2. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850;
3. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851;
4. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3;
5. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4;
6. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633;
7. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656;
8. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
9. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665;
10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687;
11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694;
12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695;
13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696;
14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697;
15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699;
16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700;
17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702;
18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703;
19. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704;
20. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705;
21. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710;
22. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712;
23. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718;
24. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719;
25. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720;
26. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735;
27. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738;
28. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751;
29. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752;
30. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754;
31. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755;

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ordinanza di iscrizione di ipoteca giudiziale del 10/05/2023 Rep. n. 2758/2023**, iscritta ai nn. 23115/3012 in data 13/05/2024 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI per la somma complessiva di € 200.000,00, di cui € 150.000,00 per capitale, a favore di [redacted] in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

  1. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
  2. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1662. *****

** **Si precisa che** l'immobile terreno al Fg. 3 P.lla 1662 risulta nella proprietà dei Sig.ri [redacted] ed estraneo alla presente procedura*

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ordinanza di condanna del 10/05/2023 Rep. n. 2758/2023**, iscritta ai nn. 23116/3013 in data 13/05/2024 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI per la somma complessiva di € 30.000,00, di cui € 5.810,00 per capitale, a favore di [redacted] in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

  1. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
  2. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1662; *****
  3. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849;

4. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850;
5. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851;
6. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1;
7. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2;
8. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3;
9. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4;
10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633;
11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712;
12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665;
13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735;
14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738;
15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656;
16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697;
17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702;
18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703;
19. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704;
20. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705;
21. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710;
22. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718;
23. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719;
24. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720;
25. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754;
26. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755;
27. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687;
28. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694;
29. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695;
30. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696;
31. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699;
32. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700;
33. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751;
34. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752;

** **Si precisa che** l'immobile terreno al Fg. 3 P.lla 1662 risulta nella proprietà dei Sig.ri LAMANNA Vito, LAMANNA Antonio e DANESE Ninetta ed estraneo alla presente procedura*

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 16/09/2024 Rep. n. 377/2024**, trascritta ai nn. 46649/35628 in data 30/09/2024 per Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI, a favore di [redacted], in danno di [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1;
2. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2;
3. Posto auto in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 3;
4. Abitazione in villini in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 4;
5. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1849;
6. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1850;
7. Fabbricato in attesa di dichiarazione in Cellamare (BA) censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1851;
8. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1738;
9. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1687;
10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1694;
11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1695;
12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1696;
13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1699;
14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1700;
15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1751;
16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1752;
17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1633;
18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1712;
19. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1697;
20. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1703;
21. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1702;
22. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1704;
23. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1705;
24. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1710;

25. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1718;
26. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1719;
27. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1720;
28. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1735;
29. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1754;
30. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1755;
31. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1660;
32. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1665;
33. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1656.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, sono state rilevate inoltre le seguenti formalità in capo alla società [redacted]:

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/05/2018 Rep. n. 2593/1450,** iscritta ai nn. 21450/3115 in data 11/05/2018 a favore di [redacted], in danno di [redacted] (in qualità di terzo datore di ipoteca), [redacted] (in qualità di terzo datore di ipoteca), [redacted] (in qualità di debitore ipotecario) gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

  Unità negoziale n. 1

  1. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1622
  2. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1722;
  3. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1623;
  4. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1638;
  5. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1624;
  6. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1639;
  7. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1626;
  8. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1640;
  9. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1650;
  10. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1724;
  11. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1631;
  12. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1707;
  13. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1715;
  14. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1729;
  15. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1632;
  16. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1714;
  17. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1728;
  18. Immobile terreno in Cellamare (BA) censito in catasto terreni al foglio di mappa 3, P.lla 1621;

  Unità negoziale n. 2

  1. Abitazione di tipo civile in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 1, P.lla 3037, Sub.3;
  2. Abitazione di tipo civile in Cellamare (BA) censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 1, P.lla 3037, Sub.4.

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 16/04/2019 ai nn. 16433/2342 – Riduzione di somma
ANNOTAZIONE presentata il 16/04/2019 ai nn. 16434/2343 – Frazionamento in quota
ANNOTAZIONE presentata il 16/04/2019 ai nn. 16435/2344 – Restrizione di beni

*(Si veda l'**Allegato n°14**: Ispezioni ipotecarie: **14/a** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 1; **14/b** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 2; **14/c** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 4; **14/d** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 3; **14/e** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1849; **14/f** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1850; **14/g** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1851; **14/h** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1633; **14/i** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1656; **14/j** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1660; **14/k** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1665; **14/l** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1687; **14/m** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1694; **14/n** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1695; **14/o** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1696; **14/p** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1697; **14/q** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1699; **14/r** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1700; **14/s** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1702; **14/t** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1703; **14/u** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1704; **14/v** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1705; **14/w** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1710; **14/x** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1712; **14/y** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1718; **14/z** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1719; **14/aa** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1720; **14/bb** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla*

*1735; **14/cc** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1738; **14/dd** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1751; **14/ee** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1752; **14/ff** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1754; **14/gg** Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1754; **14/hh** Elenco sintetico formalità [redacted]; **14/ii** Nota di trascrizione ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2022 Rep. 6009/2022; **14/jj** Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 27/03/2023 Rep. 1163/2023; **14/kk** Nota di trascrizione del Decreto di sequestro conservativo del 22/06/2023 Rep. 6166/2023; **14/ll** Nota di trascrizione della Domanda giudiziale del 24/02/2023 Rep. 3438/2023; **14/mm** Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 03/05/2023 Rep. 1559; **14/nn** Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 29/01/2023 Rep. 82; **14/oo** Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 10/05/2023 Rep. 2758_2023; **14/pp** Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 10/05/2023 Rep. 2758/2023; **14/qq** Nota di trascrizione della Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 16/09/2024 Rep. 377/2024; **14/rr** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria del 10/05/2018 Rep. 2593/1450)*

10.1 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di immobili non appartenenti ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

11.1 Provenienza ventennale

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, è possibile indicare i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedenti alla stima per le seguenti unità immobiliari:

Comparto 5

a. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione abitativa sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, primo, secondo e interrato censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 116 m2, Rendita € 453,19;*

b. *Piena proprietà dell'unità immobiliare in fase di costruzione a destinazione posto auto scoperto sita in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) s.n.c., piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 3, P.lla 1852, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m^2, Sup. catastale 37 m^2, Rendita € 51,13;*

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/06/1988
al 08/03/2014</td><td rowspan="8">- [redacted]
proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

- [redacted]
proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Cron. N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Pasquale MADDALENA</td><td>17/06/1988</td><td>26467</td><td>- - -</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Bari</td><td>17/07/1988</td><td>23725</td><td>18180</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Serie</td></tr>
<tr><td>Bari</td><td>06/07/1988</td><td>8374</td><td>- - -</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 08/03/2014
al 14/06/2016</td><td rowspan="4">- [redacted]
proprietà per la quota 6/54.

- [redacted]</td><td colspan="4">DENUNCIA DI SUCCESSIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Cron. N°</td></tr>
<tr><td>- - -</td><td>- - -</td><td>- - -</td><td>- - -</td></tr>
</table>

	proprietà per la quota 6/54. - [redacted] proprietà per la quota 36/54 - [redacted] proprietà per la quota 6/54.	**Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** - - - / - - - / - - - / - - - **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Vol N°** / **Serie** Bari / 18/02/2015 / 9990 / - - -
Dal **14/06/2016** al **04/06/2020**	- [redacted] proprietà per la quota 6/54. - [redacted] proprietà per la quota 36/54. - [redacted] proprietà per la quota 6/54. - [redacted] proprietà per la quota 6/54.	**DECRETO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Comune di Cellamare / 14/06/2016 / 23091 / 2090 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** Bari / 15/06/2016 / 26702 / 19517 **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Serie** Bari / 14/06/2016 / 6524 / 3
Dal **04/06/2020** al **11/06/2020**	- [redacted] proprietà per la quota 2/54. - [redacted] proprietà per la quota 2/54. - [redacted] proprietà per la quota 2/108 in regime di comunione legale. - [redacted] proprietà per la quota 2/108 in regime di comunione legale.	**ATTO DI COMPRAVENDITA** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Notaio Daiana Anna SARACINO / 04/06/2020 / 3515 / 2045 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** - - - / - - - / - - - / - - - **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Serie** - - - / - - - / - - - / - - -
Dal **11/06/2020** ad **oggi**	- [redacted] proprietà per la quota 1/1.	**ATTO DI COMPRAVENDITA** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Notaio Daiana Anna SARACINO / 11/06/2020 / 3522 / 2051 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.**

		Bari	25/06/2020	22764	15752
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Serie**
		Bari	23/06/2020	21020	1T

*(Si veda l'**Allegato n°15**: Titoli di provenienza – **15/a** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notar Daiana Anna SARACINO del 11/06/2020 Rep. n. 3522/2051)*

Per quanto riguarda gli immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla presente stima;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

12.1 Determinazione del valore di stima degli immobili

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore di stima dell'immobile.
Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.
Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa.**

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche
rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo

particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc..);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza,

condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..);

- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 1.500,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dalle tabelle che seguono, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m^2]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE		SUPERFICIE COMMERCIALE [m^2]
UNITA' EDILIZIA COMPARTO 5 (Fg. 3, P.lla 1852, Sub. 1 e 2)				
Superficie lorda piano rialzato (vani principali)	66,95		1,00	**66,95**
Superficie di ornamento piano rialzato	61,65	Fino a 25 m^2	0,25	**9,91**
		Oltre 25 m^2	0,10	
Superfici lorde accessorie piano rialzato	5,20		0,70	**3,64**
Superfici lorde accessorie piano interrato	123,80		0,50	**61,90**
Superficie di ornamento piano interrato	100,85	Fino a 25 m^2	0,25	**13,83**
		Oltre 25 m^2	0,10	
Superfici lorde accessorie piano primo	118,00	Fino a 25 m^2	0,25	**15,55**
		Oltre 25 m^2	0,10	
Superficie aree esterne lotto	263,60	Fino a 25 m^2	0,10	**7,27**
		Oltre 25 m^2	0,02	
Superfici a parcheggio	30,80		0,20	**6,16**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' EDILIZIA COMPARTO 5				**176,21**

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "**Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)**" a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.500{,}00\ €/mq \times 176{,}21\ m^2 = 264.315{,}00\ €$$

In relazione allo stato di avanzamento delle opere, stimato per l'unità al comparto 5 nella misura dell'85%, si avrà una riduzione percentuale del valore dell'immobile così determinata:

V = 264.315,00 € x 0,85 = 224.667,75 €

In considerazione della:

- prossima decorrenza dei termini del titolo edilizio fissata al 30/06/2025 (e per il quale è plausibile ritenere necessario il deposito di un nuovo progetto per l'ultimazione delle opere);
- avvenuta decorrenza dei termini dell'Atto di convenzione edilizia al 04/03/2025 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la successiva cessione delle aree al patrimonio dell'Ente (così come stabilito all'art. 4 della prefata convenzione);
- presenza di eventuali vizi occulti su quanto edificato,

si ritiene di poter applicare un abbattimento del valore di stima pari al 25% :

V = 224.667,75 € x 0,75 = 168.500,81 €

Valore che si ritiene di poter arrotondare a:

V = 170.000,00 €

(Euro centosettantamila/00)

13. Conclusioni

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 14.03.2025

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Elenco allegati

***Allegato n°1**: Documentazione catastale*

***1/a:** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 1;*

***1/b:** Planimetria catastale Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 1;*

***1/c:** Elaborato planimetrico Foglio 3, P.lla 1852;*

***1/d:** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 2;*

***1/e:** Planimetria catastale Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 2;*

***1/f** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 4;*

***1/g** Planimetria catastale Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 4;*

***1/h** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 4;*

***1/i** Planimetria catastale Foglio 3, P.lla 1852, Sub. 4;*

***1/j** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1849;*

***1/k** Visura storica per immobile Foglio 3, P.lla 1850;*

***1/l** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1851;*

***1/m** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1633;*

***1/n** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1656;*

***1/o** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1660;*

***1/p** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1665;*

***1/q** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1687;*

***1/r** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1694;*

***1/s** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1695;*

***1/t** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1696;*

***1/u** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1697;*

***1/v** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1699;*

***1/w** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1700;*

***1/x** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1702;*

***1/y** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1703;*

***1/z** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1704;*

***1/aa** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1705;*

***1/bb** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1710;*

***1/cc** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1712;*

***1/dd** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1718;*

***1/ee** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1719;*

***1/ff** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1720;*

***1/gg** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1735;*

***1/hh** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1738;*

***1/ii** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1751;*

***1/jj** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1752;*

***1/kk** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1754;*

***1/ll** Visura storica per immobile Fg. 3, P.lla 1755;*

***1/mm:** Estratto di mappa catastale Foglio 3 con individuazione delle P.lle 1633, 1656, 1660, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1738, 1751, 1752, 1754, 1755, 1849, 1850, 1851, 1852;*

***Allegato n°2**: Documentazione fotografica:*

***2/a** Documentazione fotografica lotto 1;*

***2/b** Documentazione fotografica lotto 2;*

***Allegato n°3**: Elaborati grafici:*

3/a Lotto 1 *- **Tavola 1** - Rilievo architettonico del compendio immobiliare a destinazione abitativa sito in Cellamare ed in fase di realizzazione nell'ambito del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo" alla Via Casamassima - Comparto 5 - planimetrie piano interrato, piano rialzato e piano primo – Scala 1:200;*

3/b Lotto 2 *- **Tavola 1** - Rilievo architettonico del compendio immobiliare a destinazione abitativa sito in Cellamare ed in fase di realizzazione nell'ambito del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo" alla Via Casamassima - Comparti 6-7-8 - planimetrie piano interrato, piano rialzato e piano primo – Scala 1:200;*

3/c Lotto 2 - Tavola 2 *- Rilievo architettonico del compendio immobiliare a destinazione abitativa sito in Cellamare ed in fase di realizzazione nell'ambito del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo" alla Via Casamassima - Comparto 11 - planimetrie piano interrato, piano rialzato e piano primo – Scala 1:200;*

3/d Lotto 2 - Tavola 3 *- Dati dimensionali del compendio immobiliare a destinazione abitativa sito in Cellamare ed in fase di realizzazione nell'ambito del progetto di lottizzazione denominato "Il Carrubo" alla Via Casamassima - Comparti 17-18-19-20);*

Allegato n° 4*: Copia fotostatica della delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 23/04/2013;*

Allegato n° 5*: Copia fotostatica dell'Atto di convenzione di lottizzazione del 04.03.2015 Rep. 31555;*

Allegato n° 6*: Copia fotostatica dell'Atto integrativo di convenzione di lottizzazione del 21.06.2016 Rep. 32635;*

Allegato n° 7*: Copia fotostatica dell'Atto integrativo di convenzione di lottizzazione del 11.06.2020 Rep. 3521;*

Allegato n° 8: *Titoli edilizi:*

8/a*: Copia fotostatica del Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/2020 rilasciato in data 11/05/2021;*
8/b*: Copia fotostatica della SCIA alternativa a permesso di costruire n. 33/2022 del 29/06/2022;*
8/c*: Copia fotostatica del Permesso di Costruire n. 03/2020 rilasciato in data 02/03/2021;*
8/d*: Copia fotostatica della SCIA alternativa a permesso di costruire n. 35/2022 del 27/07/2022;*
8/e: *Copia fotostatica del Permesso di Costruire n. 02/2021 rilasciato in data 13/07/2021;*

Allegato n° 9*: Copia fotostatica della nota del dirigente del settore tecnico del Comune di Cellamare del 21/01/2025;*

Allegato n° 10: *Copia fotostatica del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cellamare in data 30/01/2025;*

Allegato n° 11*: Copia fotostatica dell'atto di vincolo a parcheggio del 09/09/2022;*

Allegato n° 12*: Copia fotostatica dell'atto di vincolo a parcheggio del 09/09/2022;*

Allegato n° 13*: Copia fotostatica dell'atto di vincolo a parcheggio del 10/06/2021;*

Allegato n° 14*: Ispezioni ipotecarie:*

14/a: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 1;*
14/b: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 2;*
14/c: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 4;*
14/d: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1852, Sub. 3;*
14/e: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1849;*
14/f: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1850;*
14/g: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1851;*
14/h: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1633;*
14/i: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1656;*
14/j: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1660;*
14/k: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1665;*
14/l: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1687;*
14/m: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1694;*
14/n: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1695;*
14/o: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1696;*
14/p: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1697;*
14/q: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1699;*
14/r: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1700;*
14/s: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1702;*
14/t: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1703;*
14/u: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1704;*

14/v: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1705;*
14/w: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1710;*
14/x: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1712;*
14/y: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1718;*
14/z: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1719;*
14/aa: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1720;*
14/bb: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1735;*
14/cc: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1738;*
14/dd: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1751;*
14/ee: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1752;*
14/ff: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1754;*
14/gg: *Elenco sintetico formalità Foglio 3 p.lla 1754;*
14/hh: *Elenco sintetico formalità [redacted];*
14/ii: *Nota di trascrizione ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2022 Rep. 6009/2022;*
14/jj: *Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 27/03/2023 Rep. 1163/2023;*
14/kk: *Nota di trascrizione del Decreto di sequestro conservativo del 22/06/2023 Rep. 6166/2023;*
14/ll: *Nota di trascrizione della Domanda giudiziale del 24/02/2023 Rep. 3438/2023;*
14/mm: *Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 03/05/2023 Rep. 1559;*
14/nn: *Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 29/01/2023 Rep. 82;*
14/oo: *Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 10/05/2023 Rep. 2758/2023;*
14/pp: *Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale del 10/05/2023 Rep. 2758/2023;*
14/qq: *Nota di trascrizione della Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 16/09/2024 Rep. 377/2024;*
14/rr: *Nota di iscrizione di ipoteca volontaria del 10/05/2018 Rep. 2593/1450;*

Allegato n° 15*: Titoli di provenienza*

15/a: *Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notar Daiana Anna SARACINO del 11/06/2020 Rep. n. 3522/2051*
15/b: *Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notar Daiana Anna SARACINO del 17/07/2017 Rep. n. 2144/1206;*
15/c: *Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notar Daiana Anna SARACINO del 04/06/2020 Rep. n. 3516/2046;*
15/d: *Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notar Daiana Anna SARACINO del 22/06/2021 Rep. n. 3920/2325;*
15/e: *Copia fotostatica dell'atto di conferimento in società per Notar Daiana Anna SARACINO del 02/08/2016 Rep. n. 1654/954;*