
TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto dr. Giancarlo Ventura

Fallimento “--- OMISSIS ---” (P.I. e C.F. --- OMISSIS ---) -R.F. n. 108/2017.



INCARICO

Con nota del giorno 9 luglio 2018, il sottoscritto dr. Ventura Giancarlo, con studio in Piazza Garibaldi n. 117 - 70026 - Modugno (BA), email: studioventuragiancarlo@virgilio.it PEC: studioventuragiancarlo@pec.it, Tel./Fax 080 5326031, cell: 336418503, veniva incaricato dal curatore del fallimento in epigrafe, dr. Antonio Campobasso, di procedere alla stima dei seguenti immobili:

1. Villetta monofamiliare residenziale con relativo box auto, identificata nel Catasto urbano del Comune di Putignano al FG. 50 particella n. 2708 sub. 1, piano T-1-2-S1, cat. A/7, classe quarta, consistenza vani 9, rendita € 1.115,55 e particella n. 2708 sub. 2, piano TS1, cat. C/6, classe quarta, consistenza mq. 41, rendita € 137,64;
2. Suolo sito nel Comune di Putignano ed ubicato fra Via Le Forche, Via N. Bonaparte e Via L. Einaudi, identificato in catasto al foglio n. 50 particelle nn. 2337, 2338, 2341, 2344, 2348, 2350, 2354, 2357, 2360, 101, della superficie catastale di complessivi mq. 2.536;
3. Suolo sito nel Comune di Putignano ed ubicato fra Via Le Forche, Via N. Bonaparte e Via San Cataldo, identificato in catasto al foglio n. 50 particelle nn. 1847, 1851, 1863, 1864, 1868, 1869, 1929, 2441, 2443, 2440, 2442, della superficie catastale di complessivi mq. 877;
4. Suolo sito nel Comune di Putignano ed ubicato alla Contrada Cucuruzzolo, identificato in catasto al foglio n. 49 particelle nn. 518 e 519, della superficie catastale di complessivi mq. 2.705;
5. Suolo sito nel Comune di Putignano ed ubicato alla Contrada Somarino, identificato in catasto al foglio n. 51 particelle nn. 1104, 1349 e 1351, della superficie catastale di complessivi mq. 2.374;
6. Suoli siti nel Comune di Putignano ed ubicati alla Contrada Conca d'oro, Spine Rossine (indicati nel piano di concordato come "Lotto 12" e "Lotto 13"), della superficie catastale di complessivi mq. 2444, riportati in catasto al foglio n. 50 particelle nn. 1962, 1973, 1974, 2250, 2729, 2731;
7. Suoli siti nel Comune di Putignano ed ubicati alla Contrada Conca d'oro, Spine Rossine (indicati nel piano come "Lotto 2/3 e "Lotto 4/5"), della superficie catastale di complessivi mq. 2079, riportati in catasto al foglio n. 50 particelle nn. 1995, 2081, 2233, 2234, 2237, 2239, 2240, 2242, 2243, 2245, 2246, 2248, 2249, 2220, 2221, 2231, 2232 e 2236;
8. Immobile sito nel Comune di Putignano ed ubicato alla Strada Comunale Conca d'Oro (indicato nel piano di concordato come "lotto 6-7"), costituito da una villetta bifamiliare residenziale edificata sul suolo riportato in catasto al foglio n. 50 particelle nn. 2219, 2224, 2225, 2228, 2229, 2230;
9. Immobile sito nel Comune di Putignano ed ubicato alla Strada Comunale Conca d'Oro (indicato nel piano di concordato come "lotto 10-11"), costituito da una villettabifamiliare residenziale edificata sul suolo riportato in catasto al foglio n. 50 particelle: n. 2732 sub. 2, piano T-1-2-S1; n. 2732, sub 3, piano T-1-2-S1; n. 2732, sub. 4, piano TS1; n. 2732, sub. 5, piano T-S1;
10. Immobile sito nel Comune di Putignano ed ubicato alla Strada Comunale Conca d'Oro (indicato nel piano di concordato come "lotto 8-9"), costituito da una villetta bifamiliare residenziale edificata sul suolo riportato in catasto al foglio n. 50 particelle nn. 1988, 1989, 2222, 2223, 2226, 2227, 2257, 2259;
11. Metà indivisa del locale ad uso deposito sito nel Comune di Putignano alla Via Piccirilli n. 45, riportato in Catasto al foglio 50 particella n.1248 sub. 17, cat. C/2, classe seconda, rendita € 804,43;
12. Locale cantinato sito nel Comune di Putignano alla Via Leopardi n. 43, riportato in catasto al foglio 35, particella 722, sub. 10, categoria C/2, cl. 2, rendita € 110,47;



13. Locale box auto sito nel Comune di Putignano ubicato alla Prima Traversa via Wagner n. 22, riportato in catasto al foglio 37, particella 1221, sub. 15, categoria C/6, cl. 3, mq. 21 p. S1, rendita € 59,65;

14. Locale box auto sito nel Comune di Putignano alla I Traversa via Wagner n. 4, riportato in catasto al foglio 37, particella 1459, sub. 2, categoria C/6, cl. 2, mq. 27 p. S1, rendita € 67,54;

15. Locale commerciale sito nel Comune di Putignano alla Via Angelini n. 2/c, riportato in catasto al foglio 35, particella 633, sub. 7, categoria C/1, cl. 3, mq. 105 p. T., rendita € 2.217,92; particella 633, sub. 70, area urbana, senza classe consistenza e rendita;

16. Fondo rustico sito in agro di Putignano ubicato alla Contrada San Giorgio, riportato in catasto Terreni al foglio n. 54, particella n. 196, seminativo di 2[^], are 34,86 e particella n. 489, seminativo di 2[^], centiare 28. Il terreno si estende per una superficie catastale di complessivi mq. 3.514;

17. Suolo ricadente nel Piano di lottizzazione PL/5 del Comune di Putignano, identificato in catasto al foglio n. 50, particella n. 1653, area urbana di mq. 108, senza rendita e particella n. 1652, area urbana di mq. 340, senza rendita;

18. Metà indivisa del fondo rustico sito in agro di Putignano alla Contrada Pozzo dell'Amministrazione, riportato in catasto Terreni al foglio n. 50, particella n. 164 seminativo di 2[^], are 75,00 e particella 1301, seminativo di 2[^], di are 79,40, con i redditi di euro 47,16 ed euro 18,45. Lo stesso si estende per una superficie catastale di complessivi mq. 15.440.

Nella nota del 9 luglio 2018, il sig. Curatore precisava che, il Comitato dei Creditori autorizzava, in via prioritaria, la stima dei cespiti precedentemente riportati ai nn. 1. e 8, rimandando ad un secondo tempo la stima degli altri immobili e la verifica dell'esistenza di eventuali ulteriori beni di proprietà della società fallita e del suo socio accomandatario.

In ossequio all'incarico ricevuto il sottoscritto in data 26.9.2018 presentava la propria relazione di stima dei beni individuati con il n. 1 e 8. Con la presente completa le operazioni peritali di cui all'incarico del giorno 9 luglio 2018.

Preliminarmente è stato effettuato l'aggiornamento della situazione catastatale, dalla cui lettura risulta quanto di seguito:

1) IN DITTA --- OMISSIS --- CON SEDE IN PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---:

Tabella 1 - Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano					
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	intestazione catastale
1	50	1847	207	semin. Arbor	GEOM. --- OMISSIS --- S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
2		1851	3	semin. Arbor	
3		1863	71	semin. Arbor	
4		1864	12	semin. Arbor	
5		1868	67	orto	
6		1869	60	orto	
7		1929	50	semin. Arbor	
8		2441	23	orto	
9		2443	263	semin. Arbor	
10		2440	19	orto	
11		2442	102	semin. Arbor	
12		2337	69	seminativo	
13		2338	1	seminativo	



14		2341	375	seminativo	--- OMISSIS ---S.A.S con sede in PUTIGNANOC.F.:--- OMISSIS ---
15		2344	10	seminativo	
16		2348	66	seminativo	
17		2350	52	seminativo	
18		2354	360	seminativo	
19		2357	1538	seminativo	
20		101	46	Costr. no ab	
21	49	518	272	seminativo	GEOM. --- OMISSIS --- S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
22		519	2433	seminativo	
23		1104	170	seminativo	
24	51	1349	892	semin. Arbor.	
25		1351	1312	seminativo	
26		1962	65	semin. Arbor	
27		1973	19	semin. Arbor	
28		1974	210	semin. Arbor	
29		2250	13	semin. Arbor	
30		2729	2057	semin. Arbor	
31		2731	80	semin. Arbor	
32		1995	10	semin. Arbor.	
33		2081	36	semin. Arbor.	
34		2233	28	semin. Arbor.	
35		2234	51	semin. Arbor.	
36		2237	19	semin. Arbor.	
37		2239	62	semin. Arbor.	
38		2240	51	semin. Arbor.	
39		2242	67	semin. Arbor.	
40		2243	29	semin. Arbor.	
41		2245	66	semin. Arbor.	
42		2246	69	semin. Arbor.	
43		2248	219	semin. Arbor.	
44		2249	388	semin. Arbor.	
45	50	2220	424	semin. Arbor.	
46		2221	447	semin. Arbor.	
47		2231	51	semin. Arbor.	
48		2232	43	semin. Arbor.	
49		2236	19	semin. Arbor.	
50		2219	362	semin. Arbor.	
51		2224	421	semin. Arbor.	
52		2225	57	semin. Arbor.	
53		2228	52	semin. Arbor.	
54		2229	8	semin. Arbor.	
55		2230	44	semin. Arbor.	
56		1988	209	semin. Arbor.	
57		1989	26	semin. Arbor.	
58		2222	86	semin. Arbor.	
59		2223	418	semin. Arbor.	
60		2226	2	semin. Arbor.	
61		2227	51	semin. Arbor.	
62		2257	124	semin. Arbor.	
63		2259	23	semin. Arbor.	
64		1991	11	semin. Arbor.	

Si evidenzia che il suolo in catasto terreni al foglio n. 50 particella n. 1991, riportato nella precedente tabella con il n. 64, non è presente fra i beni riportati nell'elenco relativo all'incarico ricevuto. A seguito degli accertamenti esperiti, si è ritenuto opportuno accludere la suddetta particella al lotto individuato come "Bene 10".



Si precisa che, sui suoli individuati in catasto terreni al foglio n. 50 particelle nn. 2219, 2224, 2225, 2228, 2229, 2230, 1988, 1989, 2222, 2223, 2226, 2227, 2257 e 2259, riportate nella tabella che precede dal n. 50 al n. 63, insistono attualmente fabbricati in corso di costruzione.

Tabella 2 - Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano										
n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	intestazione catastale	ubicazione
1	50	2708	1	A/7	4	9 vani	Totale: 244 m ² Totale escluse aree scoperte: 218 m ²	1115,55	--- OMISSIS --- con sedein PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---	STRADA COMUNALE SPINE ROSSINE n. NC piano: T-1-2-S1;
	50	2708	2	C/6	4	41 mq	45 mq	137,64		STRADA COMUNALE SPINE ROSSINE n. NC piano: T- S1;
2	50	2732	2	in corso di costruz.						VIA NUOVA n. NC piano:T-1-2-S1
	50	2732	3	in corso di costruz..						VIA NUOVA n. NC piano:T-1-2-S1
	50	2732	4	in corso di costruz.						VIA NUOVA n. NC piano:T-S1
	50	2732	5	in corso di costruz.						VIA NUOVA n. NC piano:T-S1
3	50	2360		area urbana			19			STRADA COMUNALE LE FORCHE SNC piano: T;

2) IN DITTA "--- OMISSIS ---NATO A PUTIGNANO IL --- OMISSIS ---", C.F.--- OMISSIS ---:

Tabella 3 - Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano					
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	intestazione catastale
1	54	196	3.486	seminativo	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.:--- OMISSIS ---
2	54	489	28	seminativo	
3	50	164	7.500	seminativo	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni --- OMISSIS --- nata a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2
4	50	1301	7940	seminativo	--- OMISSIS --- nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione deibeni --- OMISSIS --- nata a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.--- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2
5	35	2561	97	Sem. arbor.	--- OMISSIS --- nata a PUTIGNANO il --- OMISSIS ----- OMISSIS ---) Proprieta` per 1/3 --- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS ----- OMISSIS --- Proprieta` per 1/3 --- OMISSIS --- nata a PUTIGNANO il --- OMISSIS ----- OMISSIS ---Proprieta` per 1/3
6	50	1545	8	Sem. arbor.	
7	50	1549	38	Sem. arbor.	
8	50	1610	52	orto	
9	50	2042	20	Corte urbana	
10	50	2043	18	Corte urbana	

Si precisa che, dalla lettura delle visure catastali aggiornate, risultano in ditta "--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS ---", C.F. --- OMISSIS --- proprietà per 1/3, i beni riportati dal n. 5 a n. 10 della precedente tabella n. 3, pervenuti a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2011 protocollo n. BA0303532 in atti dal 06/11/2017 Rogante: ROMANAZZI Sede: PUTIGNANO Registrazione: UU Sede: GIOIA DEL COLLE Volume: 9990 n: 1693 del 27/10/2017 IN MORTE DI --- OMISSIS --- (n. 24981.1/2017), non riportati nell'elenco degli immobili di cui all'incarico.

Tabella 4 - Immobili riportati nel N.C.E.U. - Comune di Putignano											
n.p.	foglio	Partic.	sub	Cat.	classe	consistenza mq	superficie catastale mq	Rendita €	intestazione catastale	ubicazione	
1	50	1248	17	C/2	2	264	271	804,43	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni --- OMISSIS --- nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2	VIA ALESSANDRO PICCIRILLI n. 45 piano: S1;	
2	35	722	10	C/2	3	31	38	110,47	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---	VIA GIACOMO LEOPARDI n. 43 piano: S1;	
3	37	1221	15	C/6	3	21	21	59,65		VIA RICHARD WAGNER n. 22 piano: S1 interno: 1;	
4	37	1459	2	C/6	2	27	27	65,54		VIA RICHARD WAGNER n. 4 piano: S1 interno: 1;	
5	35	633	7	C/1	3	105	114	2217,92		VIA GIAN FEDELE ANGELINI n. 2/C piano: T;	
	35	633	70	area urbana						VIA GIAN FEDELE ANGELINI piano: T;	
7	50	1653		area urbana		108				VIA ISONZO SNC piano: T;	
	50	1652		area urbana		340				VIA ISONZO SNC piano: T;	
8	37	1276	1	A 2	3	10 vani	Tot.: 266 m ² Tot. escluse aree scoperte: 247 m ²	1.394,43		--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---	VIALE CRISTOFORO COLOMBO SNC piano: T-1-2-S1-S2 lotto: B edificio: B;
		1276	2	A 2	2	3,5 vani	Tot.: 79 m ² Tot. escluse aree scoperte: 70 m ²	415,75			TRAVERSA SECONDA DI VIA RICHARD WAGNER SNC piano: S1 lotto: B edificio: B;
		1276	4	C6	2	29 mq	29 mq	70,39			TRAVERSA SECONDA DI VIA RICHARD WAGNER SNC piano: S1 lotto: B edificio: B;
		1276	5	C 6	2	32 mq	32 mq	77,68	TRAVERSA SECONDA DI VIA RICHARD WAGNER SNC piano: S1 lotto: B edificio: B;		
9	39	128	2	C 2	4	25 mq	30 mq	104,58	STRADA COMUNALE SERRA DEI LOMBARDI piano: T;		

		128	3	A 7	2	9 vani	Tot.: 214 m ² Tot. escluse aree scoperte: 195 m ²	813,42		STRADA COMUNALE SERRA DEI LOMBARDI piano: T-1;
--	--	-----	---	-----	---	--------	--	--------	--	--

Si evidenzia che gli immobili in catasto urbano al foglio n. 37 particella n. 1276 sub. 1, 2, 4 e 5, riportato nella tabella n. 4 con il n. 8 e al foglio n. 39 particella n. 128 sub. 2 e 3, riportato nella stessa tabella con il n. 9, costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del Codice Civile, con atto del Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari del 5.7.2012 rep. n. 80481 racc. 11260, Registrato a Bari il 18.7.2012 al n. 19564/1T, Trascritto a Bari il 18.07.2012 ai nn 28018/21424, pertanto non sono oggetto di stima

In data 20.5.2019 il sottoscritto ha effettuato presso i luoghi oggetto di accertamento una ricognizione, nonché, un esame visivo dei beni. Alle operazioni interveniva il sig. --- OMISSIS ---.

METODOLOGIA DI STIMA

Ai fini della presente, per la stima del cespiti oggetto del fallimento, si è ritenuto opportuno aggiornare il valore determinato nella relazione peritale relativa al Concordato Preventivo "Geom. --- OMISSIS --- sas - C.P. 13/2016" depositata dal sottoscritto in data 26.9.2018, tenendo conto del periodo trascorso e di eventuali ulteriori elementi emersi, nonché, dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, attraverso la disamina dei principali parametri significativi di natura sia intrinseca che estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato degli immobili oggetto di stima, nel caso specifico, si è ritenuto opportuno esaminare i seguenti parametri:

a) per i fabbricati:

Descrizione parametro
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti
Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive
Previsioni andamento del mercato

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Kc \times Ku \times Kf \times Ka \times Kg \times Kt \times Km$$



b) per i suoli

Descrizione parametro
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile
Previsioni andamento del mercato

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = K_z \times K_u \times K_g \times K_t \times K_m$$

Pertanto, il valore attuale degli immobili sarà calcolato applicando il coefficiente totale di comparazione al valore stimato nell'ambito del Concordato Preventivo "Geom. --- OMISSIS --- sas - C.P. 13/2016", secondo la seguente relazione:

$$\text{Valore attuale} = \text{Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016} \times \text{Coeff. totale unico (K}_{tot}\text{)}$$

Si precisa, inoltre, che la stima dei beni nell'elaborato peritale relativo al Concordato Preventivo C.P. 13/2016, veniva sviluppata ricorrendo ad un criterio di tipo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili simili per dimensioni e tipologia. Il più probabile valore di mercato, veniva determinato attraverso un processo logico-estimativo basato sul principio della comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico direttamente proporzionale al valore dei beni stessi: la superficie espressa in metri quadrati

GIUDIZIO DI STIMA

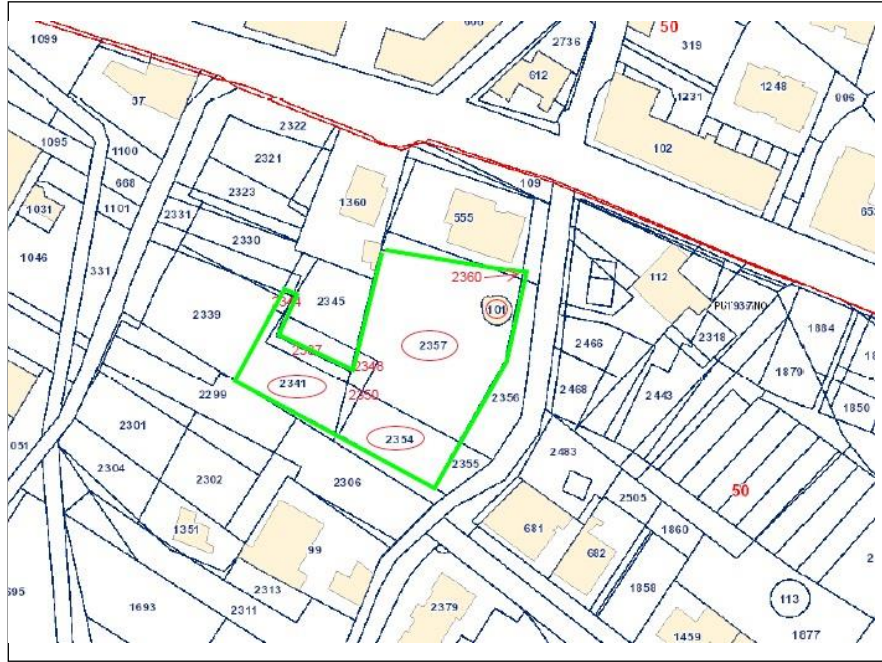
IMMOBILI IN DITTA "--- OMISSIS ---" CONSEDE IN PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---

BENE N. 2 - SUOLO IN PUTIGNANO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 50 PARTICELLE NN. 2337, 2338, 2341, 2344, 2348, 2350, 2354, 2357, 101 E IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 50 PARTICELLA N. 2360

Suolo edificatorio in Putignano, ubicato in un'area periferica della città posta fra via Le Forche, via N. Bonaparte e via L. Einaudi, della superficie catastale complessiva di mq. 2.536.

Il suolo fa parte del piano di lottizzazione del comparto denominato "PL/A" in zona omogenea di espansione C2 del Piano Regolatore Generale, approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 28.09.2007. Lo stesso è stato oggetto di convenzione con atto a rogito del notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari del giorno 4.6.2010 rep. 79227 racc. 10503, registrato a Bari in 15.6.2010 al n. 13999/1T.





DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano

n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale
1	50	2337	69	seminativo	4	0,14	0,12	GEOM. --- OMISSIS --- & C. S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
2		2338	1	seminativo	4	0,01	0,01	
3		2341	375	seminativo	2	2,23	0,87	
4		2344	10	seminativo	2	0,06	0,02	
5		2348	66	seminativo	4	0,14	0,12	--- OMISSIS ---S.A.S con sede in PUTIGNANO C.F. :--- OMISSIS ---
6		2350	52	seminativo	2	0,31	0,12	
7		2354	360	seminativo	2	2,14	0,84	
8		2357	1538	seminativo	4	3,18	2,78	
9		101	46	fabb. Rurale				
Totale mq.			2.517					

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano

n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie Catastale mq	rendita	intestazione catastale	
1	50	2360		area urbana	/	/	19	/	--- OMISSIS --- con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---	STRADA COMUNALE LE FORCHE SNC piano: T;

PROVENIENZA

Quanto al suolo in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 2337, 2338, 2341, 2344 e 2360 è pervenuto con atto di Redistribuzione suoli del notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari del 18.11.2010 rep. n. 79528 racc. 10675, registrato a Bari il 10.12.2010 al n. 32486/1T, Trascritto a Bari il 15.12.2010 ai nn. 56241/35383 (oltre altri).

Quanto al suolo in catasto terreni al foglio 50 particella n. 101, particelle nn. 2348 e 2350 (frazionamento del 9.3.2010 prot. BA0125857) e particelle nn. 2354 e 2357 (frazionamento del 21.05.2010 e precedente del 9.3.2010 prot. n. BA0125857) è pervenuto con atto di compravendita del notaio --- OMISSIS --- di Marcantonio di Bari del giorno 11.1.1999 rep. n. 102033 racc. 27748 registrato a Bari il 27.1.1999 al n. 751 e Trascritto a Bari il 30.1.1999 ai nn. 3063/2170.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 2	2.536 mq	150,00 €/mq	€ 380.400,00

Descrizione parametro	valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all’immobile dall’ubicazione, l’utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell’immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell’immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Ku \times Kg \times Kt \times Km = 0,99$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$€ 380.400,00 \times 0,99 = € 376.596,00$$



4	1864	12	semin. Arbor	3	0,04	0,03
5	1868	67	orto	1	1,19	0,62
6	1869	60	orto	1	1,07	0,56
7	1929	50	semin. Arbor	2	0,23	0,15
8	2441	23	orto	1	0,41	0,21
9	2443	263	semin. Arbor	4	0,54	0,68
10	2440	19	orto	1	0,34	0,18
11	2442	102	semin. Arbor	4	0,21	0,26
Totale mq.		877				

PROVENIENZA

Quanto alla quota indivisa pari a 599/1000 della piena proprietà dei suoli in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 1847, 1851, 1963, 1864, 1868 e 1869, sono pervenuti con atto di Ridistribuzione dei Suoli del notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari del 21/6/2007 rep. n. 76414 racc. 9056 registrato a Bari il 12/7/2007 al n. 12692/1T e Trascritto a Bari il 18/7/2007 ai nn. 41868/26476 - 41871/26479

Quanto al suolo in catasto terreni al foglio 50 particella n. 1929 e particelle n. 1935 e n. 1936 (dalle quali sono derivate le particelle nn. 2440, 2441, 2442 e 2443) è pervenuto con atto di compravendita del notaio Nicola Macchia di Putignano del 3/12/2009 rep. n. 57825 racc. 14024 registrato a Gioia del Colle il 4/1/2010 al n. 4 e Trascritto a Bari il 4/1/2010 ai nn. 93/69 - 94/70.

Quanto alla quota indivisa pari a 401/1000 della piena proprietà dei suoli in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 1847, 1851, 1963, 1864, 1868 e 1869, sono pervenuti con atto di compravendita del notaio Antonella Lotito di Putignano del 5/11/2015 rep. n. 1321 racc. 914 registrato a Gioia del Colle il 13/11/2015 al n. 10462/1T e Trascritto a Bari il 16/11/2015 ai nn. 42234/30978.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 3	877,00 mq	150,00 €/mq	€ 131.550,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99



Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = K_z \times K_u \times K_g \times K_t \times K_m = 0,99$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$\text{€ } 131.550,00 \times 0,99 = \text{€ } 130.234,50$$

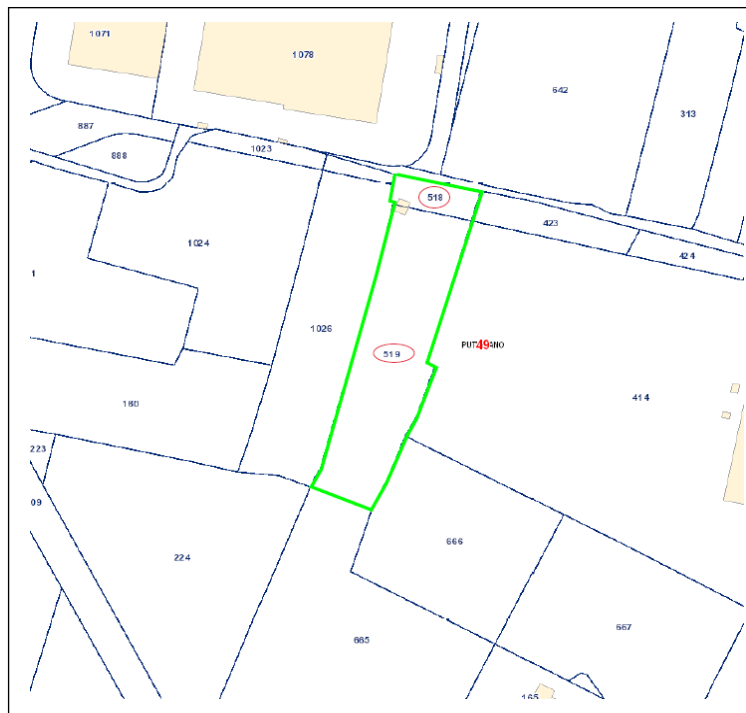
BENE N. 4 - SUOLO IN PUTIGNANO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 49 PARTICELLE NN. 518 e 519

Suolo edificatorio costituito in lotto per la costruzione di opifici industriali ed assoggettato ad intervento di Piano di Lottizzazione, ubicato nell'area industriale di Putignano alla c.da "Cucuruzzolo", della superficie catastale complessiva di mq. 2.705.

Il suolo secondo il vigente PRG, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 677 del 26.6.2000 e successive varianti, ricade in zona tipizzata "Da" Industriale di primo insediamento - Comparto 5.

La particella 518 e parte della particella 519 per circa il 73,29% sono interessate dal "Piano di Bacino della Puglia Assetto Idrogeologico", approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30.11.2005. Le stesse risultano, inoltre, sottoposte a tutela da parte del PUTT/Paes. e del "PPTR attualmente adottato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 1435 del 2 agosto 2013 pubblicata sul BURP n. 108 del 6.8.2013".

Si evidenzia che, alla data del sopralluogo, sulla superficie del suolo è stata rilevata la presenza di un cumulo di pietre naturali, oltre ad alcune lastre prefabbricate per solai in c.a.



DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano								
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale
1	49	518	272	seminativo	2	1,62	0,63	GEOM. --- OMISSIS --- & C. S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
2		519	2433	seminativo	2	14,45	5,65	
Totale mq.			2.705					

PROVENIENZA

Il suolo in catasto terreni al foglio 49 particelle nn. 518 e 519 è pervenuto con atto di Permuta del notaio Antonella Lotito di Putignano del 14.05.2015 Rep. n. 970 racc. 651 registrato a Gioia del Colle il giorno 1.6.2015 al n. 4938/T e Trascritto a Bari il giorno 1.6.2015 ai nn. 21425/16706.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 4	2.705,00 mq	50,00 €/mq	€ 135.250,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Ku \times Kg \times Kt \times Km = 0,99$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$€ 135.250,00 \times 0,99 = € 133.897,50$$



BENE N. 5 - SUOLO IN PUTIGNANO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 51 PARTICELLE NN. 1104, 1349 e 1351

Suolo edificatorio costituito in lotto per la costruzione di opifici industriali, ubicato nell'area industriale di Putignano alla c.da "Somarino", della superficie catastale complessiva di mq. 2.374.

Il suolo secondo il vigente PRG approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 677 del 26.6.2000 e successive varianti ricade in Zona Industriale "D/a" primo insediamento produttivo. Il suolo fa parte del piano esecutivo dei comparti 7 e 9 del P.I.P. zona industriale D/a di primo insediamento, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 23.12.2002, in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 4.6.2003 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22.6.2006. Lo stesso è oggetto di convenzione con atto a rogito del notaio Salvatore Pantaleo di Putignano del 27.7.2006, rep. n. 30544 racc. 5632, registrato a Gioia del Colle il 25.08.2006 al n. 6025/1T.



DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano								
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale
1	51	1104	170	seminativo	2	1,01	0,4	GEOM. --- OMISSIS --- & C. S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
2		1349	892	semin. Arbor.	1	6,68	2,99	
3		1351	1312	seminativo	2	7,79	3,05	
Totale mq.			2.374					

PROVENIENZA

Quanto al suolo in catasto terreni al foglio n. 51 particella n. 1104 e alla particella n. 1351 (frazionamento del 6.3.2015 protocollo n. BA0097280 e precedente del 16.2.2006 protocollo n. BA0061439) è pervenuto con atto di redistribuzione suoli del notaio Salvatore Pantaleo di Putignano del 25.9.2006 rep. n. 30895 racc. 5775, registrato a Gioia del Colle il 20.10.2006 al n. 7074.

Quanto al suolo in catasto terreni al foglio n. 51 particella n. 1349 (frazionamento del 6.3.2015 protocollo n. BA0097280 e precedente del 16.2.2006 protocollo n. BA0061439) è pervenuto con atto di compravendita del notaio Nicola Macchia di Putignano del 20.2.2003 rep. n. 46573 racc. 9849, registrato a Gioia del Colle il 10.3.2003 al n. 1226 e Trascritto a Bari il 21.3.2003 ai nn. 12802/9031.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 5	2.374,00 mq	60,00 €/mq	€ 142.440,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99



Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = K_z \times K_u \times K_g \times K_t \times K_m = 0,99$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

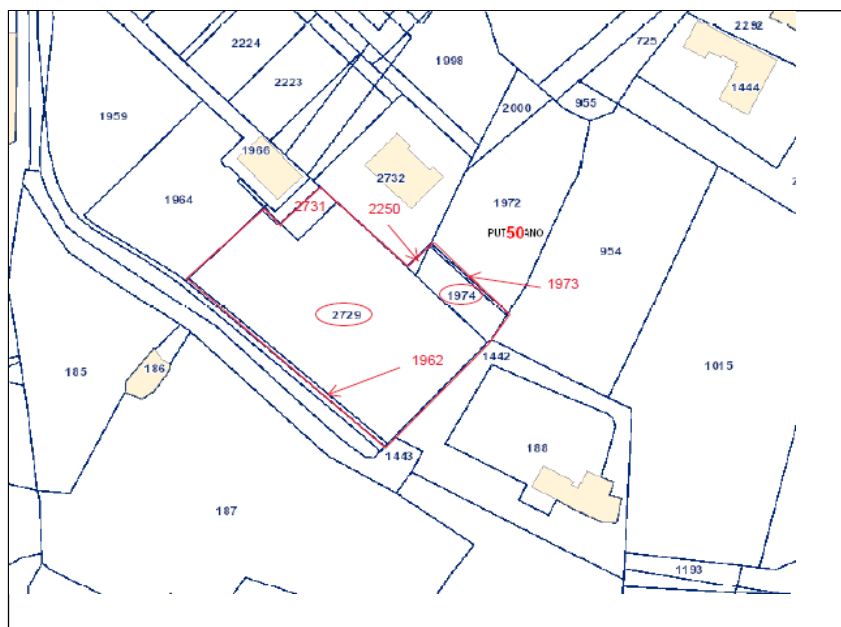
$$\text{€ } 142.440,00 \times 0,99 = \text{€ } 141.015,60$$

BENE N. 6 - SUOLO IN PUTIGNANO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 50 PARTICELLE NN. 1962, 1973, 1974, 2250, 2729 e 2731

Suolo edificatorio in Putignano, costituito in lotti per la costruzione di ville uni e bifamiliari, ubicato in un'area periferica della città alla contrada "Conca D'oro" o "Spine Rossine", della superficie catastale complessiva di mq. 2.444.

Il suolo fa parte del piano di lottizzazione del comparto denominato "PL/B" in zona omogenea di espansione C3/2 del Piano Regolatore Generale, approvato in via definitiva con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 53 del 17.06.2004. Lo stesso è stato oggetto di convenzione con atto a rogito del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del giorno 26.6.2008 rep. 127818 racc. 40849 Registrato a Bari il 18.7.2008 al n. 16671 e Trascritto a Bari il 18.07.2008 al n. 33918/22157.

A seguito di informazioni assunte, si evidenzia che il suolo è interessato da problematiche di definizione di confini, da concludere con il Comune di Putignano ed altre ditte confinanti, nascenti dalla realizzazione di una strada di piano. La permanenza di tali problematiche impedisce la realizzazione immediata di opere di urbanizzazione.





DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano								
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale
1	50	1962	65	semin. Arbor	3	0,22	0,18	GEOM. --- OMISSIS --- S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
2		1973	19	semin. Arbor	3	0,06	0,05	
3		1974	210	semin. Arbor	3	0,7	0,6	
4		2250	13	semin. Arbor	3	0,04	0,04	
5		2729	2057	semin. Arbor	3	6,91	5,84	
6		2731	80	semin. Arbor	3	0,27	0,23	
Totale mq.			2.444					

PROVENIENZA

Quanto ai suoli in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 1962 e 1973, sono pervenute con atto di Redistribuzione dei Suoli del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 26.06.2008 rep. n. 127819 racc. 40850, Registrato a Bari il 18.7.2008 al n. 16673 e Trascritto a Bari il 18.7.2008 ai nn. 33921/22160 (oltre altri) .

Quanto ai suoli in catasto terreni al foglio 50 particella n. 1974, particella n. 2250 (frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270) e particelle nn. 2729 e 2731 (frazionamento del 7.5.2014 prot. n. BA0131484 e precedente frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270) sono pervenute con atto di Compravendita-Appalto del notaio Nicola Macchia di Putignano del 12.12.2008 rep. n. 56740 racc. 13509 registrato a Gioia del Colle il 9.1.2009 al n. 205 e Trascritto a Bari il 12.1.2009 ai nn. 1057/813.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 6	2.444 mq	120,00 €/mq	€ 293.280,00



Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Ku \times Kg \times Kt \times Km = 0,99$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$\text{€ } 293.280,00 \times 0,99 = \text{€ } 290.347,20$$

BENE N. 7 - SUOLO IN PUTIGNANO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 50 PARTICELLE NN. 1995, 2081, 2233, 2234, 2237, 2239, 2240, 2242, 2243, 2245, 2246, 2248, 2249, 2220, 2221, 2231, 2232 e 2236

Suolo edificatorio in Putignano, costituito in due lotti per la costruzione di due ville bifamiliari, ubicato in un'area periferica della città alla contrada "Conca D'oro" o "Spine Rossine", della superficie catastale complessiva di mq. 2.079.

Il suolo fa parte del piano di lottizzazione del comparto denominato "PL/B" in zona omogenea di espansione C3/2 del Piano Regolatore Generale, approvato in via definitiva con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 53 del 17.06.2004. Lo stesso è stato oggetto di Convenzione con atto a rogito del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del giorno 26.6.2008 rep. 127818 racc. 40849, Registrato a Bari il 18.7.2008 al n. 16671 e Trascritto a Bari il 18.07.2008 al n. 33918/22157.

Il suolo, oggetto di lavori di scavo e sbancamento, è inserito all'interno di un complesso residenziale composto da villette, accessibile attraverso strada condominiale ad uso privato, direttamente dalla strada comunale "Conca D'oro".

Dalle notizie assunte, è stata presentata presso i competenti uffici comunali, in data 9.2.2016, richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio residenziale monofamiliare ai sensi del DPR 380/2001 .





DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano								intestazione catastale
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	
1	50	1995	10	semin. Arbor.	3	0,03	0,03	GEOM. --- OMISSIS --- S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
2		2081	36	semin. Arbor.	3	0,12	0,1	
3		2233	28	semin. Arbor.	3	0,09	0,08	
4		2234	51	semin. Arbor.	3	0,17	0,14	
5		2237	19	semin. Arbor.	3	0,06	0,05	
6		2239	62	semin. Arbor.	3	0,21	0,18	
7		2240	51	semin. Arbor.	3	0,17	0,14	
8		2242	67	semin. Arbor.	3	0,22	0,19	
9		2243	29	semin. Arbor.	3	0,1	0,08	
10		2245	66	semin. Arbor.	3	0,22	0,19	
11		2246	69	semin. Arbor.	3	0,23	0,2	
12		2248	219	semin. Arbor.	3	0,74	0,62	
13		2249	388	semin. Arbor.	3	1,3	1,1	

14	2220	424	semin. Arbor.	3	1,42	1,2
15	2221	447	semin. Arbor.	3	1,5	1,27
16	2231	51	semin. Arbor.	3	0,17	0,14
17	2232	43	semin. Arbor.	3	0,14	0,12
18	2236	19	semin. Arbor.	3	0,06	0,05
Totale mq.		2.079				

PROVENIENZA

Quanto ai suoli in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 1995 e 2081 e particelle nn. 2236, 2237 (frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270), sono pervenute con atto di Redistribuzione dei Suoli del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 26.06.2008 rep. n. 127819 racc. 40850, Registrato a Bari il 18.7.2008 al n. 16673 e Trascritto a Bari il 18.7.2008 ai nn. 33921/22160 (oltre altri).

Quanto ai suoli in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 2233, 2234, 2239, 2240, 2220, 2221, 2231 e 2232 (frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270), sono pervenute con atto di Compravendita - Appalto del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 9.01.2009 rep. n. 128594 racc. 41378, registrato a Bari il 22.1.2009 al n. 1324 e Trascritto a Bari il 22.1.2009 ai nn. 2882/2100, 2883/2101.

Quanto ai suoli in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 2242, 2243, 2245, 2246, 2248 e 2249 (frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270), sono pervenute con atto di Compravendita - Appalto del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 10.01.2009 rep. n. 128598 racc. 41381, registrato a Bari il 22.1.2009 al n. 1325 e Trascritto a Bari il 22.1.2009 ai nn. 2884/2102 - 2885/2103.

Valore di stima del bene

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 7	2.079 mq	150,00€/mq	€ 311.850,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:



$$K_{tot} = K_z \times K_u \times K_g \times K_t \times K_m = 0,99$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$€ 311.850,00 \times 0,99 = € 308.731,50$$

BENE 9- VILLETTA BIFAMILIARE IN COSTRUZIONE IN PUTIGNANO ALLA STRADA CONCA D'ORO, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 50 PARTICELLA N. 2732 SUB. 2, n. 2732 SUB. 3, n. 2732 SUB. 4 e n. 2732 SUB. 5

Il lotto è costituito da una villetta bifamiliare in corso di costruzione, ubicata all'interno di un complesso residenziale con accesso dalla strada condominiale ad uso privato attraverso portone carrabile automatico e cancello pedonale, prospicienti la strada comunale "Conca D'ora". Il complesso è situato in un'area periferica della città.

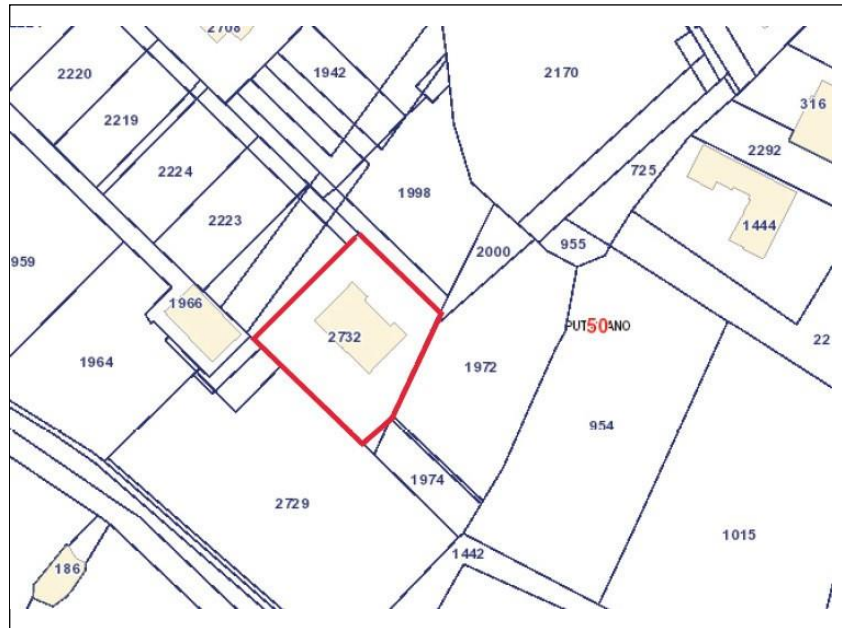
Il fabbricato in costruzione è composto da n. 2 unità abitative autonome, ognuna articolata su tre livelli fuori suolo, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scala interna.

L'unità edilizia individuata come "Lotto 10", presenta il piano seminterrato destinato a deposito e autorimessa. Il piano terra destinato a zona giorno con giardino ad uso esclusivo e rampa di accesso al piano seminterrato. Al primo piano, destinato a zona notte, sono ubicate n. 3 vani oltre ai servizi e annessi balconi. Completa l'immobile il terrazzo al terzo livello con relativo torrino destinato a vano tecnico.

L'unità edilizia individuata come "Lotto 11", presenta il piano seminterrato destinato a deposito e autorimessa. Il piano terra destinato a zona giorno, con giardino ad uso esclusivo e rampa di accesso al piano seminterrato. Al primo piano, destinato a zona notte, sono ubicate n. 4 vani oltre ai servizi e annessi balconi. Completa l'immobile il terrazzo al terzo livello con relativo torrino destinato a vano tecnico.

La superficie complessiva commerciale ragguagliata dell'intero fabbricato è pari a circa 490 mq. L'immobile in corso di costruzione, presenta uno stato di avanzamento dei lavori stimato in una percentuale pari a circa 70% .





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti: telai costituiti da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, solai latero-cementizio;
 Scale: in C.A. non rivestite;
 Tamponatura: muratura isolante rivestita in pietra/intonacata non tinteggiata;
 Pavimentazione interna: assente;
 Copertura: piana a terrazzo pavimentato.;
 Pareti interne: tamponamenti ordinari in muratura intonacata non tinteggiata;
 Infissi esterni: assenti;
 Infissi interni: assenti;
 Impianto tecnologici: elettrico, idrico, fognario, termico da completare

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato è stato rilasciato il permesso di costruire n. 35/2009 del 4.12.2009 e successiva SCIA di variante del 19.12.2013. L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto assentito ad eccezione di una diversa distribuzione degli ambienti interni.

DATI CATASTALI

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano										
n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	indirizzo
1	50	2732	2	in corso di costruz.					GEOM. --- OMISSIS --- & C. S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---	Via Nuova N.C. T-1-2-S1
		2732	3	in corso di costruz.						Via Nuova N.C. T-1-2-S1
		2732	4	in corso di costruz..						Via Nuova N.C. T-S1
		2732	5	in corso di costruz.						Via Nuova N.C. T-S1

PROVENIENZA

Il fabbricato è in fase di costruzione sui suoli in catasto terreni al foglio 50, particelle nn. 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256 e 2258.

Quanto alle particelle nn. 2251, 2252, 2253, 2254, 2255 (frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270), sono pervenute con atto di Compravendita-Appalto del notaio Nicola Macchia di Putignano del 12.12.2008 rep. n. 56740 racc. 13509, Registrato a Gioia di Colle il 9.1.2009 al n. 205 e Trascritto a Bari il 12.1.2009 ai nn. 1057/813;

Quanto alle particelle nn. 2256 e 2258 (frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270), sono pervenute con atto di Compravendita-Appalto del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 9.1.2009 rep. n. 128593 racc. 41377, Registrato a Bari il 22.1.2009 al n. 1323 e Trascritto a Bari il 22.1.2009 ai nn. 2880/2098 e 2881/2099.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Stato avanzamento lavori	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 9	490 mq	1.750,00 €/mq	70%	€ 600.250,00

Descrizione parametro	Valori
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	0,98
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti	1,00
Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive	1,00
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Kc \times Ku \times Kf \times Ka \times Kg \times Kt \times Km = 0,97$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$\text{€ } 600.250,00 \times 0,97 = \text{€ } 582.242,50$$



Si evidenzia che l'unità edilizia individuata come "Lotto 10" è stato oggetto compravendita. Dal contratto preliminare di vendita del 13.12.2010, si rileva che il prezzo concordato è pari a € 530.00,00 oltre IVA. Dalle verifiche effettuate non risultano trascrizioni nei registri immobiliari di detto preliminare.

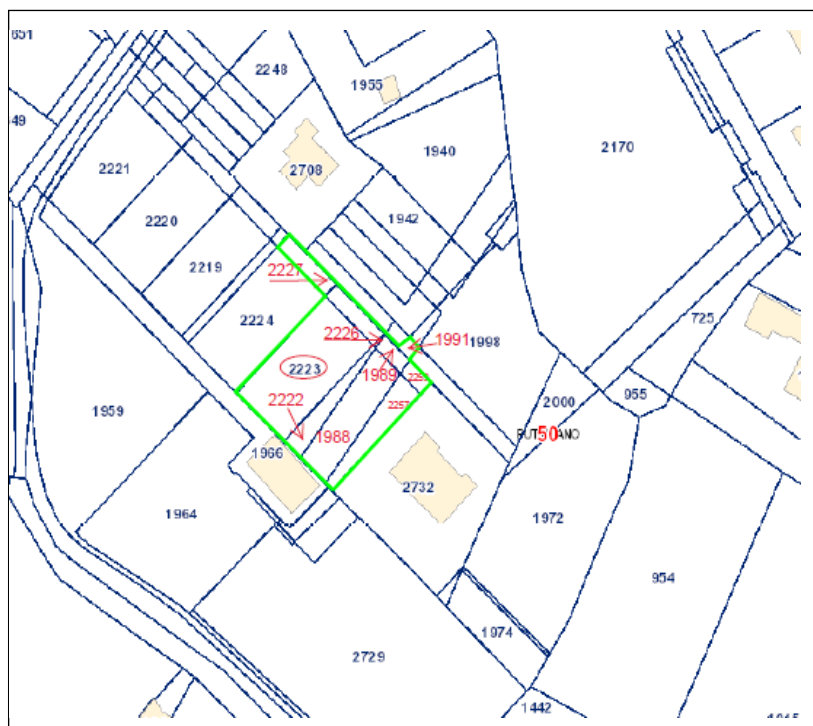
BENE 10- VILLETTA BIFAMILIARE IN COSTRUZIONE IN PUTIGNANO ALLA VIA CONCA D'ORO, IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 50 PARTICELLA NN.

1988,1989, 2222, 2223, 2226, 2227, 2257, 2259 e 1991

Il lotto è costituito da un fabbricato ubicato all'interno di un complesso residenziale con accesso dalla strada condominiale ad uso privato, attraverso portone carrabile automatico e cancello pedonale prospicienti la strada comunale "Conca D'oro". Il complesso è situato in un area periferica della città.

Il fabbricato in costruzione è stato progettato per la realizzazione di n. 2 unità abitative autonome, ognuna articolata su tre livelli fuori suolo, oltre ad un piano seminterrato. Alla data della presente risultava realizzata parte della struttura portante dell'immobile.

La superficie complessiva commerciale ragguagliata dell'intero fabbricato a realizzarsi è pari a circa 495 mq. L'immobile in corso di costruzione, presenta uno stato di avanzamento dei lavori stimato in una percentuale pari a circa 30% .





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti: telai costituiti da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, solai latero-cementizio;
 Scale: in C.A. assenti;
 Tamponatura: assente;
 Pavimentazione: assente;
 Copertura: assente;
 Pareti interne: assente;
 Infissi esterni: assente;
 Infissi interni: assenti;
 Impianto tecnologici: assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato è stato rilasciato il permesso di costruire n. 65/2010 del 14.4.2011.

DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano								
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale
1	50	1988	209	semin. Arbor.	3	0,7	0,59	GEOM. --- OMISSIS --- S.A.S. con sede in PUTIGNANO C.F.: --- OMISSIS ---
2		1989	26	semin. Arbor.	3	0,09	0,07	
3		2222	86	semin. Arbor.	3	0,29	0,24	
4		2223	418	semin. Arbor.	3	1,4	1,19	
5		2226	2	semin. Arbor.	3	0,01	0,01	
6		2227	51	semin. Arbor.	3	0,17	0,15	
7		2257	124	semin. Arbor.	3	0,42	0,35	
8		2259	23	semin. Arbor.	3	0,08	0,07	
9		1991*	11	Semin. Arbor.	3	0,04	0,03	

*** La particella n. 1991 del foglio n. 50. non è presente fra i beni riportati nell'elenco relativo all'incarico ricevuto**



PROVENIENZA

Il fabbricato è in fase di costruzione sui suoli in catasto terreni al foglio 50 particelle nn. 1988, 1989, 2222, 2223, 2226, 2227, 2257 e 2259.

Quanto alla particella n. 1988 e alle particelle nn. 2222, 2223, 2226, 2227, 2257 e 2259 (frazionamento del 23.7.2009 prot. n. BA0361270), sono pervenute con atto di Compravendita - Appalto del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 9.1.2009 rep. n. 128593 racc. 41377, Registrato a Bari il 22.1.2009 al n. 1323 e Trascritto a Bari il 22.1.2009 ai nn. 2880/2098 e 2881/2099;

Quanto alle particella nn. 1989 e 1991, sono pervenuta con atto di Ridistribuzione suoli del notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 26.6.2008 rep. n. 127819 racc. 40850, Registrato a Bari il 18.7.2008 al n. 16673e Trascritto a Bari il 18.7.2008 ai nn. 33921/22160 (oltre altri).

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Stato avanzamento lavori	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene 10	495 mq	1.750,00 €/mq	30%	€ 259.875,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	0,98
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti	1,00
Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive	1,00
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	1,00
Previsioni andamento del mercato – Km , 1)buona 2)sufficiente 3)insufficiente	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Kc \times Ku \times Kf \times Ka \times Kg \times Kt \times Km = 0,97$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$€ 259.875,00 \times 0,97 = € 252.078,75$$



IMMOBILI IN DITTA "--- OMISSIS ---NATO A PUTIGNANO IL--- OMISSIS ---" C.F.: --- OMISSIS ---:

BENE 11– LOCALE DEPOSITO IN PUTIGNANO ALLA VIA ALESSANDRO
PICCIRILLO N. 45, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 50 PARTICELLA N.
1248 SUB 17

Il lotto è costituito dalla quota pari alla metà indivisa di un locale deposito ubicato al piano interrato di un fabbricato in Putignano alla via Piccirillo ang. via N. Bonaparte, individuato come "Palazzina C" .

L'immobile, distinto con il numero interno 2, è accessibile da apposita rampa carrabile condominiale posta al civico n. 45 di via Piccirillo e si compone di un unico ambiente suddiviso in diverse porzioni, oltre ad un soppalco con servizio, per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 264.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti: telai costituiti da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, solai latero-cementizio;

Tamponatura: muratura intonacata;

Pavimentazione interna: marmette di cemento

Pareti interne: tamponamenti ordinari in muratura intonacata tinteggiata;

Infissi esterni: portone in ferro;

Infissi interni: saracinesche motorizzate;

Impianto elettrico: presente;

Impianto idrico: presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il locale è stato dichiarato abitabile e agibile in data 4.11.1993. L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, ad eccezione della presenza di due pareti delimitanti la porzione di locale adiacente la scala di accesso al soppalco, realizzate in blocchetti di cemento, accessibile attraverso serranda motorizzata. Inoltre, parte del locale risulta delimitato, mediante serrande motorizzate, collocate fra i pilastri esistenti.

DATI CATASTALI

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano										
n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	indirizzo
1	50	1248	17	C/2	2	264	271	804,43	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni --- OMISSIS --- nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2	Via ALESSANDRO PICCIRILLI n. 45 piano: S1;



PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano del 20.12.2010, Rep. n. 58895 Racc. n. 14557, Registrato a Gioia de Colle il 17.1.2011 al n. 370 e Trascritto a Bari il 18.1.2011 ai nn. 1750/1028 - 1751/1029 -1752/1030- 1753/1031.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 11	264 mq	850,00 €/mq	1/2 della piena proprietà	€112.200,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	0,98
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti	1,00
Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive	1,00
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Kc \times Ku \times Kf \times Ka \times Kg \times Kt \times Km = 0,97$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$€ 112.200,00 \times 0,97 = € 108.834,00$$



BENE 12 – LOCALE CANTINA IN PUTIGNANO ALLA VIA GIACOMO LEOPARDI N. 43, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35 PARTICELLA N. 722 SUB 10

Il lotto è costituito da un locale cantina ubicato al piano interrato di un fabbricato di vecchia costruzione in Putignano alla via Giacomo Leopardi.

L'immobile, distinto con il numero interno 1, è accessibile da scala comune posta al civico n. 43 di via Leopardi, si compone di un unico vano della superficie commerciale ragguagliata di mq. 31.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti: telai costituiti da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, solai latero-cementizio;
 Tamponatura: muratura intonacata;
 Pavimentazione interna: assente;
 Pareti interne: tamponamenti ordinari in muratura non intonacata;
 Infissi esterni: porta in ferro;
 Impianto elettrico: assente;
 Impianto idrico: assente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il locale è stato dichiarato agibile il 28.7.1965. L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastale.

DATI CATASTALI

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano										
n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	indirizzo
1	35	722	10	C/2	3	31 mq.	38 mq.	€110,47	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: -- - OMISSIS ---	VIA GIACOMO LEOPARDI n. 43 piano: S1;

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano del 20.12.2010, Rep. n. 58895 Racc. n. 14557, Registrato a Gioia de Colle il 17.1.2011 al n. 370 e Trascritto a Bari il 18.1.2011 ai nn. 1750/1028 - 1751/1029 -1752/1030- 1753/1031.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 12	31 mq	400,00 €/mq	€ 12.400,00



Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	0,98
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti	1,00
Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive	1,00
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Kc \times Ku \times Kf \times Ka \times Kg \times Kt \times Km = 0,97$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$\text{€ } 12.400,00 \times 0,97 = \text{€ } 12.028,00$$

**BENE 13– BOX AUTO IN PUTIGNANO ALLA PRIMA TRAVERSA DI VIA
RICHARD WAGNER N. 22, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 37
PARTICELLA N. 1221 SUB 15**

Il lotto è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato in Putignano alla Prima Traversa di via Richard Wagner, individuato come "unità edilizia d".

L'immobile, distinto con il numero interno 1, è accessibile da apposita rampa carrabile condominiale posta al civico n. 22 della Prima Traversa di via Wagner e si compone di un unico vano della superficie commerciale ragguagliata di mq. 21, posto esternamente al piano cantinato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti: telai costituiti da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, solai latero-cementizio;
 Tamponatura: muratura intonacata;
 Pavimentazione interna: marmette di cemento
 Pareti interne: tamponamenti ordinari in muratura intonacata;
 Infissi esterni: serranda motorizzata;
 Impianto elettrico: presente;
 Impianto idrico: presente.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il locale è stato dichiarato abitabile e agibile il 23.9.1998. L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastale.

DATI CATASTALI

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano										
n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	indirizzo
1	37	1221	15	C/6	3	21 mq	21 mq	59,65	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---	VIA RICHARD WAGNER n. 22 piano: S1 interno:1

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di Compravendita a rogito del Notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 28.6.2001, Rep. n. 111376 Racc. n. 31498, Registrato a Bari il 17.7.2001 al n. 7830 e Trascritto a Bari il 6.7.2001 ai nn. 26825/19059.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale è condotto in fitto dal sig. --- OMISSIS --- nato a Putignano il --- OMISSIS --- in forza al contratto, sottoscritto in data 30.9.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle il 27.10.2015 al n. 6550 3T con il quale il sig. --- OMISSIS --- OMISSIS ---, concedeva in fitto, l'immobile per un periodo di anni 4 a far data dal 1.10.2015 e scadenza al 30.9.2019.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 13	21 mq	1.000,00 €/mq	€ 21.000,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	0,98
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti	1,00



Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive	1,00
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_u \times K_f \times K_a \times K_g \times K_t \times K_m = 0,97$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$\text{€ } 21.000,00 \times 0,97 = \text{€ } 20.370,00$$

**BENE 14 – BOX AUTO IN PUTIGNANO ALLA PRIMA TRAVERSA DI VIA
RICHARD WAGNER N. 4, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 37
PARTICELLA N. 1459 SUB 2**

Il lotto è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato in Putignano alla via Richard Wagner, individuato come "unità edilizia a" dell'insieme Edilizio "F".

L'immobile, distinto con il numero interno 1, è accessibile da apposita rampa carrabile condominiale posta al civico n. 4 di via Wagner, si compone di un unico vano per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 27

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti: telai costituiti da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, solai latero-cementizio;
 Tamponatura: muratura intonacata;
 Pavimentazione interna: marmette di cemento
 Pareti interne: tamponamenti ordinari in muratura intonacata;
 Infissi esterni: serranda motorizzata;
 Impianto elettrico: presente;
 Impianto idrico: presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il locale è stato dichiarato abitabile e agibile il 9.1.1998. L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastale.



DATI CATASTALI

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano										
n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	indirizzo
1	37	1459	2	C/6	2	27 mq.	27 mq	€ 67,54	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---	VIA RICHARD WAGNER n. 4 piano: S1 interno: 1;

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di Compravendita a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano del 4.6.2004, Rep. n. 48813 Racc. n. 10844, Registrato a Gioia del Colle il 29.6.2004 al n. 3461 e Trascritto a Bari il 30.6.2004 ai nn. 33516/22369.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale è condotto in fitto dalla sig. ra --- OMISSIS --- nata a Castellana Grotte il --- OMISSIS --- in forza al contratto, sottoscritto in data 27.8.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle il 14.09.2012 al n. 8057 serie 3 con il quale il sig. --- OMISSIS --- OMISSIS ---, concedeva in fitto, l'immobile per un periodo di anni 4 a far data dal 1.09.2012 e scadenza al 31.8.2016, rinnovabile per un periodo di eguale durata, ove non intervenga la disdetta da una parte all'altra da notificarsi a mezzo di notificazione scritta almeno un meseprima della scadenza.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 14	27 mq	1.00,00 €/mq	€ 27.000,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	0,98
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti	1,00
Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive	1,00
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile	1,00



Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_u \times K_f \times K_a \times K_g \times K_t \times K_m = 0,97$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$\text{€ } 27.000,00 \times 0,97 = \text{€ } 26.190,00$$

BENE 15 – LOCALE COMMERCIALE IN PUTIGNANO ALLA VIA GIANFEDELE ANGELINI N. 2 C, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35 PARTICELLA N. 633 SUB 7 E PARTICELLA N. 633 SUB. 70

Il lotto è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato in Putignano alla via Gianfedele Angelini, individuato come "Palazzina B".

L'immobile accessibile dal civico n. 2/C di via Gianfedele Angelini, si compone di un unico vano con servizio e retrostante piazzale di pertinenza, oltre ad una area scoperta di pertinenza adibita a verde antistante il locale e prospiciente la suddetta via Angelini. Il locale, della superficie commerciale ragguagliata di mq. 120 circa, presenta tre vetrine sulla facciata prospiciente la via Angelini e altre due vetrine ad angolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti: telai costituiti da travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, solai latero-cementizio;
 Tamponatura: muratura intonacata;
 Pavimentazione interna: granito
 Pareti interne: tamponamenti ordinari in muratura intonacata;
 Infissi esterni: serrande motorizzate;
 Impianto elettrico: presente;
 Impianto idrico: presente.
 Altri impianti: riscaldamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il locale è stato dichiarato abitabile e agibile il 6.12.1988. L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastale.



DATI CATASTALI

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Putignano										
n.p.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	indirizzo
1	35	633	7	C/1	3	105 mq.	114 mq.	€ 2.217,92	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il --- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---	VIA GIAN FEDELE ANGELINI n. 2/C piano: T;
2	35	633	70	area urbana						VIA GIAN FEDELE ANGELINI piano: T;

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di Compravendita a rogito del Notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Putignano del 22.11.1989, Rep. n. 52560 Racc. n. 14280, Registrato a Gioia del Colle il giorno 11.12.1989 al n. 6917 e Trascritto a Bari il 12.12.1989 ai nn. 48748/39192 e successivo atto di donazione di usufrutto generale a rogito del Notaio --- OMISSIS --- Di Marcantonio di Bari del 24.10.2007, Repertorio n. 126632 e raccolta n. 40049, Registrato a Bari il 6.11.2007 al n. 21207 e Trascritto a Bari il 6.11.2007 ai nn. 59566/37429.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale è condotto in fitto dalla Ditta "--- OMISSIS ---" di --- OMISSIS --- nato a Putignano il --- OMISSIS --- in forza al contratto, sottoscritto in data 1.1.1994, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle il 3.1.1994 al n. 3 serie 3 con il quale i sig. ri --- OMISSIS --- nato a Putignano il --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- nata a Putignano il --- OMISSIS ---, concedevano in fitto, l'immobile per un periodo di anni 6 a far data dal 1.1.1994 e scadenza al 31.12.1999 previo comunicazione da inviare nei modi e nei termini di legge.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 15	120 mq	1.500,00 €/mq	€ 180.000,00

Descrizione parametro	Valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro Costruttivo – Kc , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	0,98
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e della conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia oltre che necessità di bonifica da eventuali rifiuti	1,00
Parametro funzionale – Kf , derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni con opportune modifiche distributive	1,00
Parametro estetico – architettonico – Ka , derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile	1,00

Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
---	-------------



Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	1,00
Previsioni andamento del mercato – Km , 1)buona 2)sufficiente 3)insufficiente	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione deriva dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_u \times K_f \times K_a \times K_g \times K_t \times K_m = 0,97$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$\text{€ } 180.000,00 \times 0,97 = \text{€ } 174.600,00$$

BENE N. 16 - FONDO RUSTICO IN PUTIGNANO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 54 PARTICELLE NN. 196 e 489

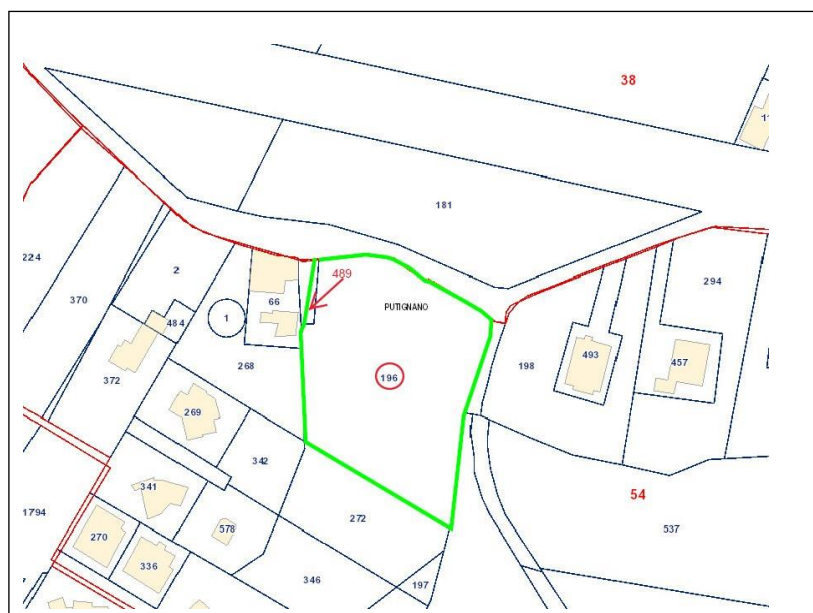
Fondo rustico in Putignano, alla contrada "San Giorgio", area agricola posto a breve distanza dal centro abitato, della superficie catastale complessiva di mq. 3.154. Il suolo secondo il vigente PRG, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 677 del 26.6.2000 e successive varianti, ricade in zona tipizzata F/2- Standards Urbanistici di progetto - Attrezzature e Servizi di interesse generale (zona "F" <A-B-C> ex art. 4 D.M. 1444/68) - (Zone F2 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17). Le stesse particelle risultano interessate dal "PPTR approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 176 del 16.2.2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.205".

Il cespite è raggiungibile, partendo da Putignano, percorrendo viale "Cristoforo Colombo" fino ad incrociare a destra la strada comunale "San Giorgio" che conduce al terreno, al quale si accede da cancello in ferro.

Il suolo del tipo a "medio impasto", tendenzialmente pianeggiante e dotato di buona fertilità naturale, ben si presta alla coltivazione del ciliegio, attuale destinazione culturale.

L'appezzamento in pianta di forma pressoché trapezoidale, confina con la strada comunale "San Giorgio", dalla quale si accede direttamente, oltre che con le particelle nn 642, 272, 342, 268 e 66 del medesimo foglio.

Alla data del sopralluogo, dai segni di attività rilevate, il fondo risultava coltivato secondo i criteri della buona pratica agricola.





DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano								
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale
1	54	196	3486	Seminativo	2	20,70	8,10	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il--- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---
2		489	28	Seminativo	2	0,17	0,07	
Totale mq.			3514					

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano del 20.12.2010, Rep. n. 58895 Racc. n. 14557, Registrato a Gioia de Colle il 17.1.2011 al n. 370 e Trascritto a Bari il 18.1.2011 ai nn. 1750/1028 - 1751/1029 - 1752/1030 - 1753/1031.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 16	3514,00 mq	10,00 €/mq	€ 35.140,00

Descrizione parametro	valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00



Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = K_z \times K_u \times K_g \times K_t \times K_m = 0,99$$

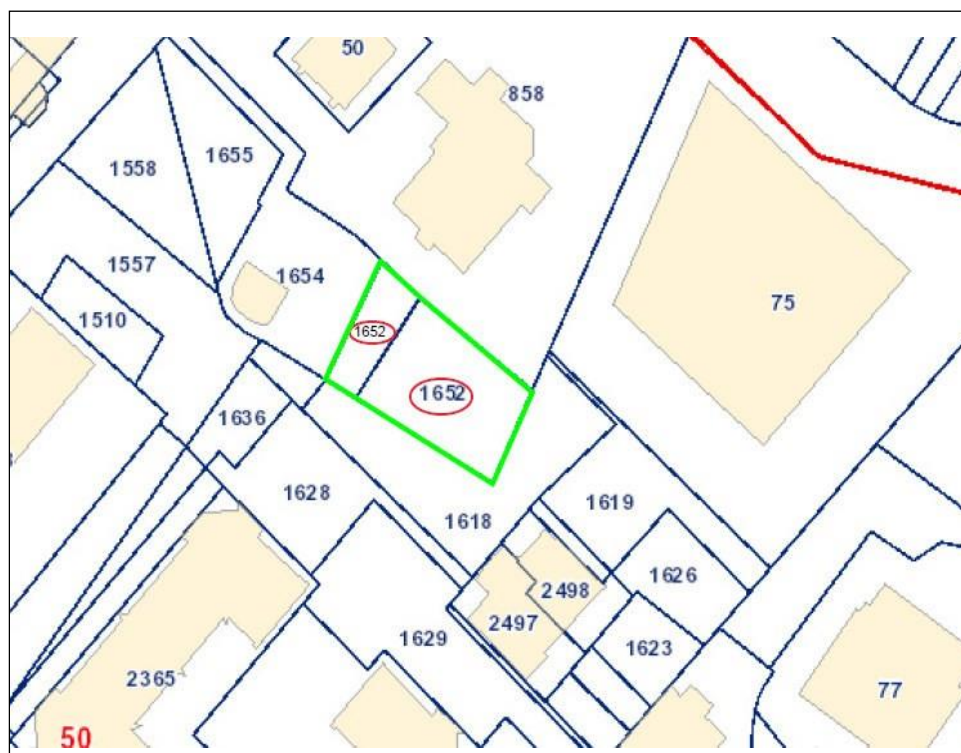
Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

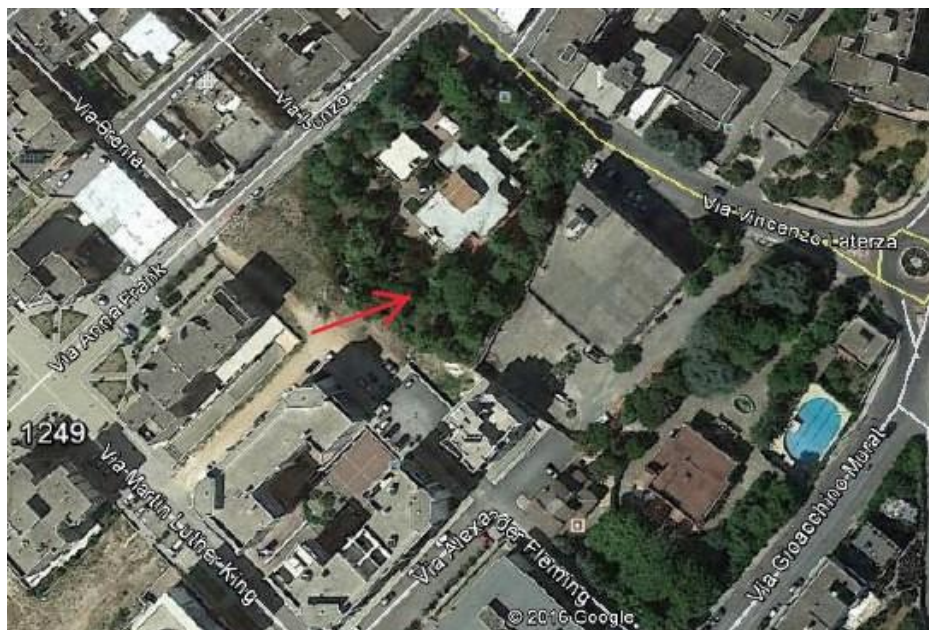
$$\text{€ } 35.140,00 \times 0,99 = \text{€ } 34.788,60$$

BENE N. 17 - SUOLO IN PUTIGNANO IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 50 PARTICELLE NN. 1653 e 1652

Suolo in Putignano della superficie catastale complessiva di mq. 448 destinato, secondo il vigente PRG approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 677 del 26.6.2000 e successive varianti, a standard progressi e ricadente nel Piano di Lottizzazione PL/5.

L'appezzamento in pianta di forma pressoché trapezoidale, confina con via "Isonzo-Anna Frank", dalla quale si accede direttamente, oltre che con le particelle nn. 1654, 1618 e 858 del medesimo foglio, salvo altri.





DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano									
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale	
1	50	1653	108	Area urbana			Senza rendita	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il--- OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---	
2		1652	340	Area urbana			Senza rendita		
Totale mq.			448						

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano del 20.12.2010, Rep. n. 58895 Racc. n. 14557, Registrato a Gioia de Colle il 17.1.2011 al n. 370 e Trascritto a Bari il 18.1.2011 ai nn. 1750/1028 - 1751/1029 - 1752/1030 - 1753/1031.

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 17	448 mq	48,00 €/mq	€ 21.504,00

Descrizione parametro	valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$\mathbf{K_{tot} = Kz \times Ku \times Kg \times Kt \times Km = 0,99}$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot) =

$$\mathbf{€ 21.504,00 \times 0,99 = € 21.288,96}$$

BENE N. 18 - SUOLO IN PUTIGNANO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 50 PARTICELLE N. 164 e 1301

Quota indivisa pari al 50% del fondo rustico in Putignano alla c.da "Pozzo dell'Amministrazione" della superficie catastale complessiva di mq. 15.440, destinato a seminativi. Secondo il vigente PRG approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 677 del 26.6.2000 e successive varianti, il terreno ricade in zona tipizzata "E3 - agricola di salvaguardia e di interesse ambientale" La particella 1301 e parte della particella 164 per circa il 98,7229% sono interessate dal "Piano di Bacino della Puglia Assetto Idrogeologico" (PAI), approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30.11.2005. Parte della particella n. 1301 per circa 26,19% è interessata dall'art. 104 "Zone per la viabilità". Le stesse particelle risultano interessate dal "PPTR approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 176 del 16.2.2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015"

Il cespite è raggiungibile, partendo da Putignano, percorrendo la SP n. 237 fino ad incrociare a sinistra la strada comunale "Pozzo dell'Amministrazione" che conduce al terreno. Il suolo, del tipo a "medio impasto", tendenzialmente pianeggiante e dotato di buona fertilità naturale, ben si presta alla coltivazione di seminativi, attuale destinazione colturale. Il lotto è composto da un singolo appezzamento nell'insieme in pianta di forma pressoché trapezoidale che confina con le particelle nn. 411, 2095 e 76, oltre che con la strada comunale "Pozzo dell'Amministrazione" dalla quale si accede direttamente, salvo altri.

Alla data del sopralluogo, dai segni di attività rilevate, il fondo risultava coltivato secondo i criteri della buona pratica agricola.





DATI CATASTALI

Immobili riportati nel NCT Comune di Putignano									
n.p.	Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Classe	R.D	R.A.	intestazione catastale	
1	50	164	7500	seminativo	2	44,54	17,43	--- OMISSIS ---nato a PUTIGNANO il - -- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS --- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
2		1301	7940	seminativo	2	47,16	18,45	--- OMISSIS --- nata a PUTIGNANOil --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---, Proprietà per 1/2	
Totale mq.			15.440						



PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto, quanto alla particella n. 164 con atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano del 18.4.2002, Rep. n. 44439 Racc. n. 9130, Registrato a Gioia de Colle il 6.5.2002 al n. 2501 e Trascritto a Bari il 18.5.2002 ai nn. 21094/15101.

Quanto alla particella n. 1301, con atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano del 25.6.2004, Rep. n. 48882 Racc. n. 10884, Registrato a Gioia de Colle il 19.7.2004 al n. 3989 e Trascritto a Bari il 20.7.2004 ai nn. 36900/24812

VALORE DI STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota di proprietà	Valore complessivo stimato nell'ambito del C.P. 13/2016
Bene N° 18	15.440 mq	7,50 €/mq	1/2 della piena proprietà	€ 57.900,00

Descrizione parametro	valore
Parametro zonale – Kz , derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	1,00
Parametro urbanistico – Ku , derivante dalla norme e disposti di natura urbanistica, corretta identificazione catastale dell'immobile, necessità di bonifica da eventuali rifiuti, ecc,	1,00
Parametro Giuridico – Kg , derivate dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza vincoli, vendita di quote indivise	1,00
Parametro di trasformazione – Kt , derivante dalla possibilità di una diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile	1,00
Previsioni andamento del mercato	0,99

Il Coefficiente totale di comparazione scaturisce dalla seguente relazione:

$$K_{tot} = Kz \times Ku \times Kg \times Kt \times Km = 0,99$$

Valore attuale = Valore stimato nell'ambito del C.P. 13/2016 x Coeff. totale unico (Ktot)=

$$€ 57.900,00 \times 0,99 = € 57.321,00$$

CONCLUSIONI

Assolto al proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente relazione di perizia e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modugno, li 24.6.2019

Il Tecnico
Dr. Giancarlo Ventura



Allegati:

Ispezione ipotecaria Geom. ---

OMISSIS ---Ispezione ipotecaria ---

OMISSIS ----- OMISSIS ---

Nota Trascrizione n. 24927/2017

Visura Catastale --- OMISSIS ---Visura Catastale ---

OMISSIS ----- OMISSIS ---

Visura Catastale --- OMISSIS ---& --- OMISSIS ---Visura

Catastale --- OMISSIS --- S.A.S

Copia Atto Rep. 80481 del 5.7.2012

