Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SOMMARIO

TRIBUNALE DI BARI 1

SOMMARIO 2

PREMESSA 4

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE 5

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA 7

DATI CATASTALI 8

NORMATIVA URBANISTICA 8

TITOLARITA' E CONFINI 13

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE 13

CORRISPONDENZA CATASTALE 15

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE 15

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI 16

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 17

REGOLARITA' EDILIZIA 17

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 18

PROVENIENZE VENTENNALI 18

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE 19

COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE 19

STIMA 21

FORMAZIONE DEL LOTTO 21

VALUTAZIONE IMMOBILE 21

VALUTAZIONE TERRENI 24

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO 26

CONCLUSIONI 27

RIEPILOGO BANDO D'ASTA 28

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2023 DEL R.G.E. 31

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 273.000,00 31

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO 34

ALLEGATI 35

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

In data 27/07/2023, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Napoleone Bonaparte 17/d – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 0808094649 - 3284648296, Fax 0809080264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.re Antonio Ruffino presso il Tribunale di Bari.

PREMESSA

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Giuseppe Giustino, e insieme ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 21.09.2023 alle ore 11:00. Il Custode Giudiziario ha comunicato al debitore esecutato la data del sopralluogo e all'avvocato costituito per il creditore procedente Avv. Anna Putignano.

Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali necessarie. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto di concerto con il sottoscritto CTU allegato alla presente relazione.

In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali dei beni pignorati, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, attraverso il reperimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Putignano.

Il compendio immobiliare riportato nell'atto di pignoramento ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è composto dai seguenti immobili:

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 68 particella 80 sub 4 è un'abitazione alla quale si accede attraverso area pertinenziale esterna scoperta dotata di cancello, direttamente dalla strada Comunale La Russa n. 24. L'immobile è accatastato con categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3.

Dalla stessa area pertinenziale di cui sopra, attraverso una scala, è possibile raggiungere l'immobile ubicato al piano seminterrato (foto 1). Un'altra scala opposta alla precedente invece, conduce al lastrico solare sovrastante l'appartamento.

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie in atti, l'ingresso è stato diviso dal disimpegno che conduce alle camere da letto, tramite un tramezzo (foto 2-3). Entrando, sulla sinistra vi è la cucina che presenta due aperture, una finestra con esposizione a est e una porta-finestra con esposizione a sud. Al suo interno vi è camino in muratura non riportato in planimetria (foto 4-5-6). Ritornando all'ingresso e attraversando il disimpegno si viene smistati nel soggiorno nelle camere da letto e nei servizi igienici. Dapprima sulla sinistra vi è il primo bagno che, esposto a sud, è dotato di water, bidet, doccia e lavandino. Le pareti sono intonacate con un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica, fino a un'altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica quadrate (foto 7-8). Adiacente al bagno, vi è la prima camera da letto matrimoniale con una porta-finestra con esposizione a sud (foto 9). Poi il soggiorno avente una finestra e una porta-finestra entrambe esposte a ovest (foto 10-11). La terza camera da letto,

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

singola, è esposta a est (foto 12). Una porta in alluminio separa il primo disimpegno da un secondo disimpegno smistante in altre camere da letto e bagno (foto 13). Questo disimpegno presenta una porta a nord, che funge da ingresso secondario a questa zona dell'abitazione. La prima camera sulla sinistra, matrimoniale, ha una porta finestra esposta a ovest (foto 14-15). La seconda camera, a destra, è esposta a nord (foto 17) ed è stata ricavata realizzando un tramezzo che non risulta essere riportato sulla mappa catastale. L'ultima camera da letto, in fondo, ha esposizione a est (foto 16). Il bagno, infine, è esposto a nord e ha caratteristiche simili a quello succitato (foto 18).

Il pavimento, in lastre quadrate di granito di colore neutro, è uniforme in tutta la casa, ad eccezione dei bagni, in cui le mattonelle sono in ceramica, quadrate di dimensione ridotta.

Tutti gli ambienti hanno radiatori in ghisa a parete collegati ad un generatore a biomassa collocato esternamente in un vano adibito a locale tecnico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario funzionante.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, bianca.

Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico Ener20 costituito da 20 pannelli, no di proprietà della debitrice e per il quale la stessa non è riuscita a fornite alcun dato contrattuale in merito.

L'immobile di cui al foglio 68, particella 80, sub 5, ubicato al piano seminterrato, è adibito a trattoria, con un'ampia sala (foto 19-20), annesso locale filtro (foto 21), bagno ad uso esclusivo del personale, cucina e dispensa (foto 22-23-24). Il ristorante, bagno e cucina, presentano, sul fronte ovest, delle finestre alte. Vi sono, poi, dei bagni ad uso della clientela, dotati di antibagno (foto 25-26-27-28). Si rileva la presenza di due cisterne, una ubicata al di sotto dell'immobile al piano primo e l'altra nell'area pertinenziale sovrastante il locale tecnico.

Per quanto concerne le finiture:

- il locale per la ristorazione è intonacato e presenta una boiserie in legno che ricopre le murature fino a circa 2,00 metri di altezza.
- nei restanti ambienti le murature presentano un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica fino a una altezza di circa 2,00 metri.
- la pavimentazione è uniforme su tutto il piano ed è costituita da mattonelle in gres porcellanato effetto pietra.

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Il piano seminterrato ha una pertinenza esterna pavimentata, attualmente coperta da pergolati in legno con tendaggi (foto 30). All'esterno vi è un vano adibito a locale tecnico con relativo ripostiglio (foto 31).

Esternamente, l'immobile risulta essere intonacato con una finitura liscia, di colore rosso (Foto 32-33-34-35).

Per quanto concerne i terreni che circondano l'edificio, anch'essi oggetto di stima (foto 36-37-38-39), si presentano incolti e non adoperati per alcun tipo di coltura o piantagione.

Attualmente il piano primo è autorizzato ad ospitare attività di bed and breakfast.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il compendio dei beni oggetto di pignoramento è formato dai beni qui di seguito ripotati:

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

Sebbene i due immobili siano fisicamente indipendenti e abbiano accesso autonomo sia da viabilità pubblica che da area pertinenziale interna, gli stessi sono dotati di unico impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, hanno unica rete elettrica così come unica è la rete fognaria e

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

di adduzione idrica. Inoltre l'area di pertinenza circostante unitamente ai terreni oggetto di pignoramento, risulta difficilmente divisibile, essendo essa stessa a servizio sia dell'unità immobiliare posta al piano primo che di quella posta al piano seminterrato.

Sulla scorta di tali considerazioni rinvenienti dal sopralluogo effettuato, dell'analisi della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali, **lo scrivente CTU è in grado di affermare che i beni oggetto di stima determinano un unico lotto di vendita.**

Per le considerazioni sopra riportate, infatti è parere del CTU che la divisione dei due beni immobiliari in due diversi lotti di vendita con annesse aree pertinenziali (ma con impianti centralizzati e aree in comunione), potrebbe non costituire condizione favorevole alla vendita dei beni stessi.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		68	80	4			A/7	3	202 mq	€ 846,99
2		68	80	5			C/1	1	177 mq	€ 2.020,90

CATASTO TERRENI (CT)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	68	332			SEMIN ARB 4	13	72			€ 2,83	€ 3,54
2	68	335			SEMIN ARB 3	04	38			€ 1,47	€ 1,24
3	68	341			SEMIN ARB 4	02	40			€ 0,50	€ 0,62
4	68	342			SEMIN ARB 4	05	60			€ 1,16	€ 1,45

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Le particelle su cui insiste il compendio oggetto di pignoramento, distinta al catasto al foglio 68, sono le nn. 80-332-335-341-342. Esse ricadono all'interno delle seguenti zone urbanistiche:

- P.R.G.: zona E1 – Zone agricole produttive (Art. 77 N.T.A.). Comprendono le aree del territorio caratterizzate da attività agricola produttiva.



Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Vincolo della destinazione agricola e di quella eventuale di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Lotto minimo per i nuovi insediamenti ST min. = 1 ha;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per impianti per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli insediamenti delle residenze agricole I_{ff} = 0,03 mc/mq;
- **Verande: max 40% della superficie utile residenziale**; (*)
- Indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature tecniche per l'agricoltura I_{ff} = 0,08 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per attività connesse con l'agricoltura e la zootecnia I_{ff} = 0,07 mc/mq;
- **Per le aziende zootecniche è consentito realizzare tettoie provvisionali, aperte sui quattro lati, adibite a riparo animali e/o foraggi;** (*)

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- Per comprovate necessità di superare l'indice I_{ff} per attrezzature tecnologiche, è ammessa la deroga;
- Non è ammessa deroga per la dimensione del lotto minimo;
- Per comprovate necessità di sviluppo aziendale dell'azienda agricola esistente il Consiglio Comunale può autorizzare progetti con Iff non superiori a 0,15 mc/mq fermo restando il lotto minimo;
- Altezza massima, escluse le attrezzature tecniche H max = 7.60 m;
- Negli edifici ad uso agricolo non vi possono essere abitazioni;
- Negli edifici ad uso abitazione non vi possono essere locali per il ricovero degli animali;
- La distanza minima tra i locali per il ricovero degli animali e le abitazioni sarà di m 7.50;
- Distanza minima dal ciglio stradale degli edifici: 20 m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.

Per gli edifici esistenti, che non ricadano nelle norme di cui all'inventario da stilarsi da parte della A. C., sono consentiti i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **risanamento igienico - edilizio;**
- **risanamento e ristrutturazione con possibilità di aumento della superficie utile S_u del 15% una tantum.**

Ove la domanda di concessione edilizia sia presentata dal fittuario coltivatore diretto, il contratto di fitto e l'autorizzazione del proprietario ad eseguire le opere, rappresentano titolo per ottenere la concessione edilizia gratuita.

Il proprietario, a spese del fittuario richiedente la concessione, asservirà con atto pubblico i suoi terreni necessari al vincolo di inedificabilità per le opere autorizzate.

Per quanto concerne invece la rispondenza alle norme contenute nel PPTR Puglia D.G.R. 1103/2021, l'intero LOTTO è caratterizzato dai seguenti contesti:

- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi – UCP Paesaggi rurali

Per quanto concerne gli UCP "paesaggi rurali" secondo il PPTR, In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

a1) compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate;

a2) ristrutturazione edilizia e nuova edificazione che non garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali;

a3) trasformazioni urbanistiche, ove consentite dagli atti di governo del territorio, che alterino i caratteri della trama insediativa di lunga durata;

a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo.

L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi;

c2) manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

c3) realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) rinaturalizzazione, manutenzione, restauro, conservazione e valorizzazione delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche, dei manufatti e delle architetture minori.

5. Per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree identificate come paesaggi rurali dal PPTR assumono carattere prescrittivo:

a) per i manufatti rurali
   - Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
   - Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
   - Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

b) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile
   - Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

c) per le trasformazioni urbane
   - Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano;
   - Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;

d) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture
   - Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;

e) per la progettazione e localizzazione di aree produttive
   - Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

Relativamente al Certificato di destinazione urbanistica richiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Putignano per le particelle relative ai terreni, ossia foglio 68 332, 335, 341, 342, lo stesso nonostante i solleciti non è ancora pervenuto al sottoscritto CTU.

Dovendo consegnare la perizia di stima come da incarico ricevuto, si allega alla stessa il certificato di destinazione urbanistica reperito nella documentazione di accesso agli

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

atti, il cui contenuto risulta ancora valido visto il mancato mutamento ad oggi dello strumento urbanistico generale (PRG). Al ricevimento del certificato richiesto sarà premura del sottoscritto CTU, consegnarlo in sostituzione di quello sopra riportato.

TITOLARITA' E CONFINI

Gli immobili oggetto del pignoramento, appartengono a:

- ***omissis*** (proprietà 1/1) Codice fiscale: ***omissis***

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (proprietà 1/1) Codice fiscale: ***omissis***

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
FG. 68 PTC 80 SUB 4							
INGRESSO	5,00	5,96	100%	5,96	2,90	--	DISCRETO
CUCINA/DALA DA PRANZO	16,99	19,84	100%	19,84	2,90	S	DISCRETO
WC 1	6,08	7,91	100%	7,91	2,90	S	DISCRETO
CAMERA M	16,37	19,17	100%	19,17	2,90	S	DISCRETO
DISIMPEGNO	11,14	12,54	100%	12,54	2,90	--	DISCRETO
CAMERA 1	19,15	21,79	100%	21,79	2,90	W	DISCRETO
CAMERA 2	10,06	11,05	100%	11,05	2,90	E	DISCRETO
CAMERA 3	12,69	14,71	100%	14,71	2,90	W	DISCRETO
CAMERA 4	14,01	16,85	100%	16,85	2,90	N	DISCRETO
DISIMPEGNO	15,80	17,46	100%	17,46	2,90	--	DISCRETO
WC 2	4,27	5,44	100%	5,44	2,90	N	DISCRETO

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

CAMERA 5	**9,53**	**12,15**	**100%**	**12,15**	**2,90**	**W**	**DISCRETO**
BALCONE	**39,26**	**43,95**	**25%***	**8,64**	**--**	**S-W**	**DISCRETO**
VANO SCALA	**6,83**	**9,60**	**100%**	**9,60**	**2,90**	**--**	**DISCRETO**
LASTRICO SOLARE	**215,07**	**226,56**	**25%***	**26,91**	**--**	**N-S-E-W**	**DISCRETO**
				210.02			
FG. 68 PTC 80 SUB 5							
SALA	**83,45**	**91,37**	**100%**	**91,37**	**3,30**	**W**	**DISCRETO**
FILTRO (cucina)	**15,54**	**17,63**	**100%**	**17,63**	**3,30**	**--**	**DISCRETO**
WC	**2,62**	**3,82**	**100%**	**3,82**	**3,30**	**W**	**DISCRETO**
CUCINA	**16,35**	**20,83**	**100%**	**20,83**	**3,30**	**W**	**DISCRETO**
DISPENSA	**10,92**	**14,17**	**100%**	**14,17**	**3,30**	**--**	**DISCRETO**
ANTIBAGNO	**2,34**	**3,01**	**100%**	**3,01**	**3,30**	**--**	**DISCRETO**
WC 1	**3,26**	**3,90**	**100%**	**3,90**	**3,30**	**--**	**DISCRETO**
WC 2	**0,75**	**1,37**	**100%**	**1,37**	**3,30**	**--**	**DISCRETO**
WC 2	**0,92**	**1,57**	**100%**	**1,57**	**3,30**	**--**	**DISCRETO**
INTERCAPEDINE	**4,29**	**7,82**	**15%**	**1,17**	**3,30**	**--**	**DISCRETO**
CISTERNA	**32,13**	**39,17**	**15%**	**5,88**	**4,30**	**--**	**--**
VANO TECNICO	**14,64**	**18,34**	**100%**	**18,34**	**2,50**	**N**	**DEGRADATO**
RIPOSTIGLIO	**1,39**	**2,85**	**100%**	**2,85**	**2,50**	**--**	**DEGRADATO**
				185.91			
PERTINENZA ESTERNA	**--**	**840,40**	**25%***	**87,79**	**--**	**N-S-E-W**	**N-S-E-W**

***(Fino a 25mq, per le eccedenze 10%)**

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

TERRENI, FG. 68 PTC. 332-335-341-342

CATASTO TERRENI (CT)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	68	332			SEMIN ARB 4	13 72				€ 2,83	€ 3,54
2	68	335			SEMIN ARB 3	04 38				€ 1,47	€ 1,24
3	68	341			SEMIN ARB 4	02 40				€ 0,50	€ 0,62
4	68	342			SEMIN ARB 4	05 60				€ 1,16	€ 1,45
						26 10					

CORRISPONDENZA CATASTALE

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 21.09.2023, si effettuano le seguenti precisazioni.

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 4 (piano primo), presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di un tramezzo di separazione tra ingresso e disimpegno;
- realizzazione di un tramezzo per ottenere un'ulteriore camera da letto;

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 5, presenta le seguenti difformità:

- abbattimento di tramezzo di separazione in bagno e antibagno, nel servizio igienico alla sinistra della zona filtro.

Tali difformità sono state riportate nel rilievo allegato alla presente relazione.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo generale discreto: gli ambienti non presentano uno stato di degrado evidente, ma è opportuno riportare che, sia le finiture sia gli impianti, risultano essere vetusti. La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

dotazioni impiantistiche presenti. A tal proposito, si fa presente che, al momento del sopralluogo, tutte le utenze sono attive e funzionanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è situato nella zona rurale del comune di Putignano. La struttura dell'immobile è di tipo intelaiato misto in muratura.

Nello specifico si possono individuare le seguenti caratteristiche:

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "Consistenza dell'immobile".
- Strutture verticali: struttura intelaiata mista.
- Pareti esterne: intonacate a civile con finitura liscia;
- Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: granito al piano terra, gres al piano interrato;
- WC 1 (piano terra): pavimento in mattonelle in ceramica quadrate e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia. Impianto idrico funzionante.
- WC 2 (piano terra): pavimento in mattonelle in ceramica quadrate e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia. Impianto idrico funzionante.
- WC 3 (ad uso esclusivo del personale, piano interrato): pavimento in mattonelle quadrate in gres effetto pietra e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino e wc. Si rileva la presenza di uno scaldabagno elettrico "Bandini". Impianto idrico funzionante.
- ANTIBAGNO, WC 4-5-6 (piano interrato): pavimento … e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino e wc. Impianto idrico funzionante.
- Infissi interni: porte in legno a battente in tutte le stanze, eccetto per la porta nel disimpegno al piano terra, in alluminio.
- Infissi esterni: finestre e porte-finestre con infisso doppio vetro, in alluminio, con persiane in alluminio; porta di ingresso e sul retro in alluminio.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante funzionanti. Impianto termico dotato di radiatori in ghisa a parete e ventilconvettori collegati a caldaia a biomassa

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

collocata esternamente in un vano adibito a locale tecnico. Scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

- Non è dotato di ascensore.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'attestato di prestazione energetica, va specificato quanto segue.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU, **ma non può essere trasmesso al catasto energetico della Regione Puglia in quanto l'impianto è privo oggi di libretto**.

Trattandosi di due immobili separati, come da prassi, sono stati redatti due diversi attestati di prestazione energetica considerando di fatto un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato. Al di là della classe energetica risultante (dovuta principalmente alla presenza del generatore da fonti rinnovabili a biomassa), si evince dagli attestati la presenza di un involucro esterno pessimo sia durante il periodo invernale che durante quello estivo.

Per quanto riguarda il sub 4 (piano primo) l'Epi $_{gl,nren}$ è pari a 90,97 kWh/mqanno e l'immobile risulta essere in classe energetica A1.

Per quanto riguarda il sub 5 (piano seminterrato) l'Epi $_{gl,nren}$ è pari a 77,02 kWh/mqanno e l'immobile risulta essere in classe energetica A1.

Per il dettaglio, si rimanda al fac-simile dell'attestato di prestazione energetica allegato, che sarà trasmesso alla regione Puglia solo dopo aver fatto redigere il libretto di impianto dotandolo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'immobile risale al 1981.

Lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo effettuato, come si evince dalla documentazione fotografica ivi allegata, presuppone che lo stesso abbia bisogno di semplici opere di manutenzione ordinaria, per la conservazione dello stesso.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Putignano, il sottoscritto CTU è riuscito a recuperare la seguente documentazione urbanistica attestante la realizzazione dell'immobile:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.649/92-200 del 1/10/1992.

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- Permesso di Costruire n.39/2007 del 15/12/2011.
- Denuncia di Inizio Attività n. 262/2007 del 18/07/2007
- Certificato di Agibilità del 08/10/2013

Relativamente all'attività di B&B ubicata presso l'immobile al piano primo di cui al subalterno 4, si è proceduto inoltre ad effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio SUAP, recuperando la seguente documentazione:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2315 del 10/04/2007

Per quanto concerne il confronto tra le pratiche edilizie menzionate e la situazione rilevata, si riscontrano le stesse difformità già rilevate nel confronto con la planimetria catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della procedura è attualmente occupato dalla ***omissis***. Dal certificato di stato civile risulta che la stessa è coniugata con il ***omissis***.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
Dal 30/11/2006 ad oggi	***omissis*** (proprietà 1/1)	**COMPRAVENDITA**			
		ROGANTE	DATA	N° Rep.	VOLUME
		Pantaleo Salvatore	30/11/2006	31642	
		TRASCRIZIONE			
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	Fabbricati - Terreni	Bari	07/12/2006	68390	46027
Dal 13/06/1994 al 30/11/2006	***omissis*** (proprietà 1/1)	**COMPRAVENDITA**			
		ROGANTE	DATA	N° Rep.	VOLUME
		Paolo Di Marcantonio	13/06/1994	79742	
		TRASCRIZIONE			
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG.

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

						PART.
	Fabbricati - Terreni		**Bari**	**07/07/1994**	**22028**	**16488**

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata alla data del pignoramento.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contro ***omissis***, l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione

- **Ipoteca volontaria**

  Iscritta al R.G. n. 68391 R.P. n. 13675 del 07/12/2006.

  A favore di ***omissis***

  Contro ***omissis***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

  Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 12/05/2023 R.G. 23056 R.P. 17499.

  A favore di ***omissis***

  Contro ***omissis***

COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE

Dalla comparazione dello stato di fatto dell'immobile rilevato, con le planimetrie allegate alle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, non sono emerse difformità a livello edilizio, così come precedentemente indicato e come spiegato nelle tavole grafiche in allegato.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto riportato in atti possono essere sanate attraverso pratiche diverse aventi costi differenti, così come di seguito specificato.

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 4, presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di un tramezzo di separazione tra ingresso e disimpegno;

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- realizzazione di un tramezzo per ottenere un'ulteriore camera da letto;

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 5, presenta le seguenti difformità:

- abbattimento di tramezzo di separazione in bagno e antibagno, nel servizio igienico alla sinistra della zona filtro.

Le difformità succitate devono essere denunciate all'ufficio tecnico comunale con **CILA in Sanatoria**. L'intervento è doppiamente conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, e non incide sulle opere strutturali. Per lo stesso è previsto il versamento di **€ 1.000,00** come sanzione. A tale importo, vanno sommati i diritti di segreteria da allegare alla pratica, che secondo quanto stabilito dal Comune di Putignano sono pari a **€ 40,00**. Inoltre, va aggiunto il compenso professionale per la redazione della pratica da parte di un professionista abilitato per un totale di **€ 2.000,00**. Successivamente si procederà con la **variazione catastale** dell'immobile. Tale pratica deve essere redatta da professionista abilitato e per la stessa si stima un costo di **€ 500,00**, escluso il deposito per la variazione catastale di **€ 50,00**.

Per quanto concerne la redazione del libretto impianto completo di tutti gli allegati previsti, al fine della trasmissione dell'APE al catasto regionale, redatto da impiantista specializzato, va considerato un costo di **€ 500,00.**

Per sanare quindi le difformità del lotto si stima un costo di circa **€ 4.090,00.**

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

STIMA

FORMAZIONE DEL LOTTO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, come precedentemente spiegato (vedi paragrafo "Consistenza dell'immobile"), cosi costituito:
Il **LOTTO** è formato dai seguenti beni:

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla ***omissis***.

VALUTAZIONE IMMOBILE

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto (da considerarsi di fatto una villa su due piani) è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

reddito. La valutazione ha ovviamente tenuto conto della presenza in parte dell'immobile dell'attività di bed&breakfast regolarmente autorizzata.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona E3
- Tipologia: Ville e villini
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 800,00 - max. €/mq 1.150,00

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

V_m = il valore del bene oggetto di stima

V_{ma} = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$= Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- K_e = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- K_i = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- K_t = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- K_p = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
K_e	0,35	0,175	0,225
K_i	0,25	0,125	0,225
K_t	0,25	0,125	0,20
K_p	0,15	0,075	0,10
	$\sum K_{max}$ = 1,00	$\sum K_{min}$ = 0,5	$\sum K$ = 0,75

Il valore del bene da stimare vale il 75,0 % del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

1.150,00 €/mq x 75 %= 862,50 €/mq

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
Immobile (fg 68 ptc 80 sub 4-5)	**483,72**	**862,50**	**1/1**	**417.208,50**
(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)				**417.208,50**

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 2,7 - max. €/mq 3,8

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (R_{LTOT}) (3,8 x 75,0% x 483,72 x 12)	**16.543,22 €**
PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE ($S_{\%}$)	**30%**
SPESE TOTALI ANNUE (S_{TOT})	**4.962,97 €**
REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO (R_N= RL_{TOT}-S_{TOT})	**11.580,25 €**
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)	**5 %**
(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (V_N=R_N/r)	**231.605,05 €**

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)	**417.208,50 €**
VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)	**231.605,05 €**

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	324.406,78 €

VALUTAZIONE TERRENI

I terreni oggetto di valutazione presentano tutti le stesse caratteristiche agricolturali. In virtù di quanto verificato dalla normativa urbanistica e paesaggistica vigente, sugli stessi è chiara l'impossibilità di nuova edificazione, atteso che la massima volumetria realizzabile secondo gli indici vigenti in tale area, è già stata saturata dall'edificio esistente. Ne consegue quindi che il valore degli stessi possa essere calcolato in virtù della qualità agricola oggi posseduta. Per la quantificazione del valore di stima dei terreni sono stati considerati i valori agricoli medi riportati nel listino comunale dei valori immobiliari dei terreni agricoli – edizioni Exeo, facendo riferimento al valore minimo e massimo per ettaro relativo alla qualità di coltura di riferimento e come riportato nella tabella sottostante:

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A662A	8.000	16.000
Orto irriguo	A662B	17.000	26.000
Frutteto	A662D	16.000	35.000
Vigneto	A662C	16.000	45.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	A662N	31.000	62.000
Uliveto	A662I	13.000	25.000
Pascolo	A662F	1.300	2.500
Bosco misto	A662L	1.600	6.000
Bosco ceduo	A662L	1.300	5.000
Mandorleto	A662D	6.000	12.000
Incolto sterile	A662F	900	1.700

Per il calcolo del valore di stima dei terreni va quindi considerato il seguente algoritmo di calcolo che utilizza la seguente espressione:

V fondo = Vmax *k1 *k2*k3*……kn

dove

Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	68	332			SEMIN ARB 4	13	72			€ 2,83	€ 3,54
2	68	335			SEMIN ARB 3	04	38			€ 1,47	€ 1,24
3	68	341			SEMIN ARB 4	02	40			€ 0,50	€ 0,62
4	68	342			SEMIN ARB 4	05	60			€ 1,16	€ 1,45

Per queste particelle va considerato il valore relativo alla coltura "seminativo" con un prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 16.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Tabella A662A					
Fertilità		**Giacitura**		**Accesso**	
buona	0.93	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.85	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
Forma		**Ubicazione**		**Ampiezza**	
Normale	0.95	Cattiva	0.9	Grande app	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1	Medio app	1
Regolare	1	Normale	0.95	Piccolo app	0.95

Fertilità	Discreta	0.85
Giacitura	Acclive	0.95
Accesso	Sufficiente	0.95
Forma	Penalizzante	0.9
Ubicazione	Normale	0.95
Ampiezza	Piccolo app	0.95

Ne consegue: V fondo = 16.000,00 x 0.85 x 0.95 x 0.95 x 0.90 x 0.95 x 0.95= **9.969,55 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **0,261 ha.**

9.969,55 € x 0,261 ha = 2.602,05 €

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima dei terreni al foglio 68 particelle 332-335-341-342, l'importo pari a **€ 2.602,05**.

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO

In virtù delle considerazioni sopra riportate e dei valori di stima calcolati, è possibile concludere che il valore finale del lotto è il seguente:

VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI	324.406,78 €
VALORE DI MERCATO DEI TERRENI	2.602,05 €
VALORE TOTALE DI STIMA	327.008,80 €

Il valore di mercato del lotto è di € 327.008,80.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico:

€ 327.008,80 – 15%= € 277.957,48

Infine va decurtato l'ammontare delle spese per la sanatoria così come riportate nel paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie" pari a 4.090,00 €.

277.957,48 € - 4.090,00 € = 273.867,48 €

Il valore di mercato del cespite in oggetto è stato successivamente confrontato con beni analoghi oggi in vendita nel territorio di Putignano, reperiti attraverso operatori del mercato immobiliare.

Ne è risultata la tabella di confronto sottostante:

IMMOBILE	DIMENSIONE (mq) E SVILUPPO	DIMESIONE TERRENO mq	CLASSE ENERGETICA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI VENDITA (€)	AGENZIA RIFERIMENTO
VILLA 1	200 Unico livello	4.000	C	OTTIMO	190.000,00	VIVICASA
VILLA 2	253 Doppio livello	4.500	N.D.	BUONO	270.000,00	GIESSE
VILLA 3	475 Doppio livello	3000	G	BUONO	210.000,00	EXCLU'

Tenendo conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, della maggiore superficie dell'immobile e della migliore classe energetica calcolata, nonché della presenza in parte di essi di un'attività ricettiva già autorizzata, **e' possibile considerare come valore finale di stima, il seguente: € 273.000,00.**

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

CONCLUSIONI

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al creditore ***omissis*** a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati alla debitrice, ***omissis***, a mezzo pec.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Putignano, 22/03/2024

Arch. Maurizio Dalena

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Il **LOTTO** è formato dai seguenti beni:

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

L'immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 68 particella 80 sub 4 è un'abitazione alla quale si accede attraverso area pertinenziale esterna scoperta dotata di cancello, direttamente dalla strada Comunale La Russa n. 24. L'immobile è accatastato con categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3.

Dalla stessa area pertinenziale di cui sopra, attraverso una scala, è possibile raggiungere l'immobile ubicato al piano seminterrato (foto 1). Un'altra scala opposta alla precedente invece, conduce al lastrico solare sovrastante l'appartamento.

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie in atti, l'ingresso è stato diviso dal disimpegno che conduce alle camere da letto, tramite un tramezzo (foto 2-3). Entrando, sulla sinistra vi è la cucina che presenta due aperture, una finestra con esposizione a est e una porta-finestra con esposizione a sud. Al suo interno vi è camino in muratura non riportato in planimetria (foto 4-5-6). Ritornando

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

all'ingresso e attraversando il disimpegno si viene smistati nel soggiorno nelle camere da letto e nei servizi igienici. Dapprima sulla sinistra vi è il primo bagno che, esposto a sud, è dotato di water, bidet, doccia e lavandino. Le pareti sono intonacate con un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica, fino a un'altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica quadrate (foto 7-8). Adiacente al bagno, vi è la prima camera da letto matrimoniale con una porta-finestra con esposizione a sud (foto 9). Poi il soggiorno avente una finestra e una porta-finestra entrambe esposte a ovest (foto 10-11). La terza camera da letto, singola, è esposta a est (foto 12). Una porta in alluminio separa il primo disimpegno da un secondo disimpegno smistante in altre camere da letto e bagno (foto 13). Questo disimpegno presenta una porta a nord, che funge da ingresso secondario a questa zona dell'abitazione. La prima camera sulla sinistra, matrimoniale, ha una porta finestra esposta a ovest (foto 14-15). La seconda camera, a destra, è esposta a nord (foto 17) ed è stata ricavata realizzando un tramezzo che non risulta essere riportato sulla mappa catastale. L'ultima camera da letto, in fondo, ha esposizione a est (foto 16). Il bagno, infine, è esposto a nord e ha caratteristiche simili a quello succitato (foto 18).

Il pavimento, in lastre quadrate di granito di colore neutro, è uniforme in tutta la casa, ad eccezione dei bagni, in cui le mattonelle sono in ceramica, quadrate di dimensione ridotta.

Tutti gli ambienti hanno radiatori in ghisa a parete collegati ad un generatore a biomassa collocato esternamente in un vano adibito a locale tecnico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario funzionante.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, bianca.

Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico Ener20 costituito da 20 pannelli, no di proprietà della debitrice e per il quale la stessa non è riuscita a fornite alcun dato contrattuale in merito.

L'immobile di cui al foglio 68, particella 80, sub 5, ubicato al piano seminterrato, è adibito a trattoria, con un'ampia sala (foto 19-20), annesso locale filtro (foto 21), bagno ad uso esclusivo del personale, cucina e dispensa (foto 22-23-24). Il ristorante, bagno e cucina, presentano, sul fronte ovest, delle finestre alte. Vi sono, poi, dei bagni ad uso della clientela, dotati di antibagno (foto 25-26-27-28). Si rileva la presenza di due cisterne, una ubicata al di sotto dell'immobile al piano primo e l'altra nell'area pertinenziale sovrastante il locale tecnico.

Per quanto concerne le finiture:

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- il locale per la ristorazione è intonacato e presenta una boiserie in legno che ricopre le murature fino a circa 2,00 metri di altezza.
- nei restanti ambienti le murature presentano un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica fino a una altezza di circa 2,00 metri.
- la pavimentazione è uniforme su tutto il piano ed è costituita da mattonelle in gres porcellanato effetto pietra.

Il piano seminterrato ha una pertinenza esterna pavimentata, attualmente coperta da pergolati in legno con tendaggi (foto 30). All'esterno vi è un vano adibito a locale tecnico con relativo ripostiglio (foto 31).

Esternamente, l'immobile risulta essere intonacato con una finitura liscia, di colore rosso (Foto 32-33-34-35).

Per quanto concerne i terreni che circondano l'edificio, anch'essi oggetto di stima (foto 36-37-38-39), si presentano incolti e non adoperati per alcun tipo di coltura o piantagione.

Attualmente il piano primo è autorizzato ad ospitare attività di bed and breakfast.

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla ***omissis***.

Prezzo base d'asta: € 273.000,00

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 273.000,00

IMMOBILE			
UBICAZIONE	Putignano – S. C. La Russa n. 24		
DIRITTO REALE	Nuda Proprietà	**QUOTA**	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Abitazione in ville	**SUPERFICIE**	483,72 mq
• **DATI CATASTALI**	• Immobile sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202. • Immobile sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177. • Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca. • Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca. • Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca. • Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.		
STATO CONSERVATIVO	Discreto		
DESCRIZIONE	L'immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 68 particella 80 sub 4 è un'abitazione alla quale si accede attraverso area pertinenziale esterna scoperta dotata di cancello, direttamente dalla strada Comunale La Russa n. 24. L'immobile è accatastato con categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3. Dalla stessa area pertinenziale di cui sopra, attraverso una scala, è possibile raggiungere l'immobile ubicato al piano seminterrato (foto 1). Un'altra scala opposta alla precedente invece, conduce al lastrico solare sovrastante l'appartamento.		

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie in atti, l'ingresso è stato diviso dal disimpegno che conduce alle camere da letto, tramite un tramezzo (foto 2-3). Entrando, sulla sinistra vi è la cucina che presenta due aperture, una finestra con esposizione a est e una porta-finestra con esposizione a sud. Al suo interno vi è camino in muratura non riportato in planimetria (foto 4-5-6). Ritornando all'ingresso e attraversando il disimpegno si viene smistati nel soggiorno nelle camere da letto e nei servizi igienici. Dapprima sulla sinistra vi è il primo bagno che, esposto a sud, è dotato di water, bidet, doccia e lavandino. Le pareti sono intonacate con un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica, fino a un'altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica quadrate (foto 7-8). Adiacente al bagno, vi è la prima camera da letto matrimoniale con una porta-finestra con esposizione a sud (foto 9). Poi il soggiorno avente una finestra e una porta-finestra entrambe esposte a ovest (foto 10-11). La terza camera da letto, singola, è esposta a est (foto 12). Una porta in alluminio separa il primo disimpegno da un secondo disimpegno smistante in altre camere da letto e bagno (foto 13). Questo disimpegno presenta una porta a nord, che funge da ingresso secondario a questa zona dell'abitazione. La prima camera sulla sinistra, matrimoniale, ha una porta finestra esposta a ovest (foto 14-15). La seconda camera, a destra, è esposta a nord (foto 17) ed è stata ricavata realizzando un tramezzo che non risulta essere riportato sulla mappa catastale. L'ultima camera da letto, in fondo, ha esposizione a est (foto 16). Il bagno, infine, è esposto a nord e ha caratteristiche simili a quello succitato (foto 18).

Il pavimento, in lastre quadrate di granito di colore neutro, è uniforme in tutta la casa, ad eccezione dei bagni, in cui le mattonelle sono in ceramica, quadrate di dimensione ridotta.

Tutti gli ambienti hanno radiatori in ghisa a parete collegati ad un generatore a biomassa collocato esternamente in un vano adibito a locale tecnico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario funzionante.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, bianca.

Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico Ener20 costituito da 20 pannelli, no di proprietà della debitrice e per il quale la stessa non è riuscita a fornite alcun dato contrattuale in merito.

L'immobile di cui al foglio 68, particella 80, sub 5, ubicato al piano seminterrato, è adibito a trattoria, con un'ampia sala (foto 19-20), annesso locale filtro (foto 21), bagno ad uso esclusivo del personale, cucina e dispensa (foto 22-23-24). Il ristorante, bagno e cucina, presentano, sul fronte ovest, delle finestre alte. Vi sono, poi, dei bagni ad uso della clientela, dotati di antibagno (foto 25-26-27-28). Si rileva la presenza di due cisterne, una ubicata al di sotto dell'immobile al piano primo e l'altra nell'area pertinenziale sovrastante il locale tecnico.

Per quanto concerne le finiture:

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

	- il locale per la ristorazione è intonacato e presenta una boiserie in legno che ricopre le murature fino a circa 2,00 metri di altezza. - nei restanti ambienti le murature presentano un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica fino a una altezza di circa 2,00 metri. - la pavimentazione è uniforme su tutto il piano ed è costituita da mattonelle in gres porcellanato effetto pietra. Il piano seminterrato ha una pertinenza esterna pavimentata, attualmente coperta da pergolati in legno con tendaggi (foto 30). All'esterno vi è un vano adibito a locale tecnico con relativo ripostiglio (foto 31). Esternamente, l'immobile risulta essere intonacato con una finitura liscia, di colore rosso (Foto 32-33-34-35). Per quanto concerne i terreni che circondano l'edificio, anch'essi oggetto di stima (foto 36-37-38-39), si presentano incolti e non adoperati per alcun tipo di coltura o piantagione. Attualmente il piano primo è autorizzato ad ospitare attività di bed and breakfast.
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizione

- **Ipoteca volontaria**

  Iscritta al R.G. n. 68391 R.P. n. 13675 del 07/12/2006.

  A favore di ***omissis***

  Contro ***omissis***.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

  Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 12/05/2023 R.G. n. 23056 R.P. n. 17499.

  A favore di ***omissis***

  Contro ***omissis***.

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

ALLEGATI

- Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico del 02/08/2023.
- Verbale di sopralluogo del 21/09/2023.
- Certificato contestuale
- Atto di compravendita del 30/11/2006.
- concessione edilizia in sanatoria n.649/92-200 del 1/10/1992.
- permesso di costruire n.39/2007 del 15/12/2011.
- denuncia di inizio attività n. 262/2007 del 18/07/2007
- certificato di agibilità del 08/10/2013
- denuncia di inizio attività prot. n. 2315 del 10/04/2007
- Certificato di destinazione urbanistica
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Rilievo metrico dell'attuale stato dei luoghi e delle difformità.
- Rilievo fotografico.
- Attestati di prestazione energetica.
- Ispezione ipotecaria.
- Visura storica per immobile.
- Valori o.m.i.

Bari, 22/03/2024

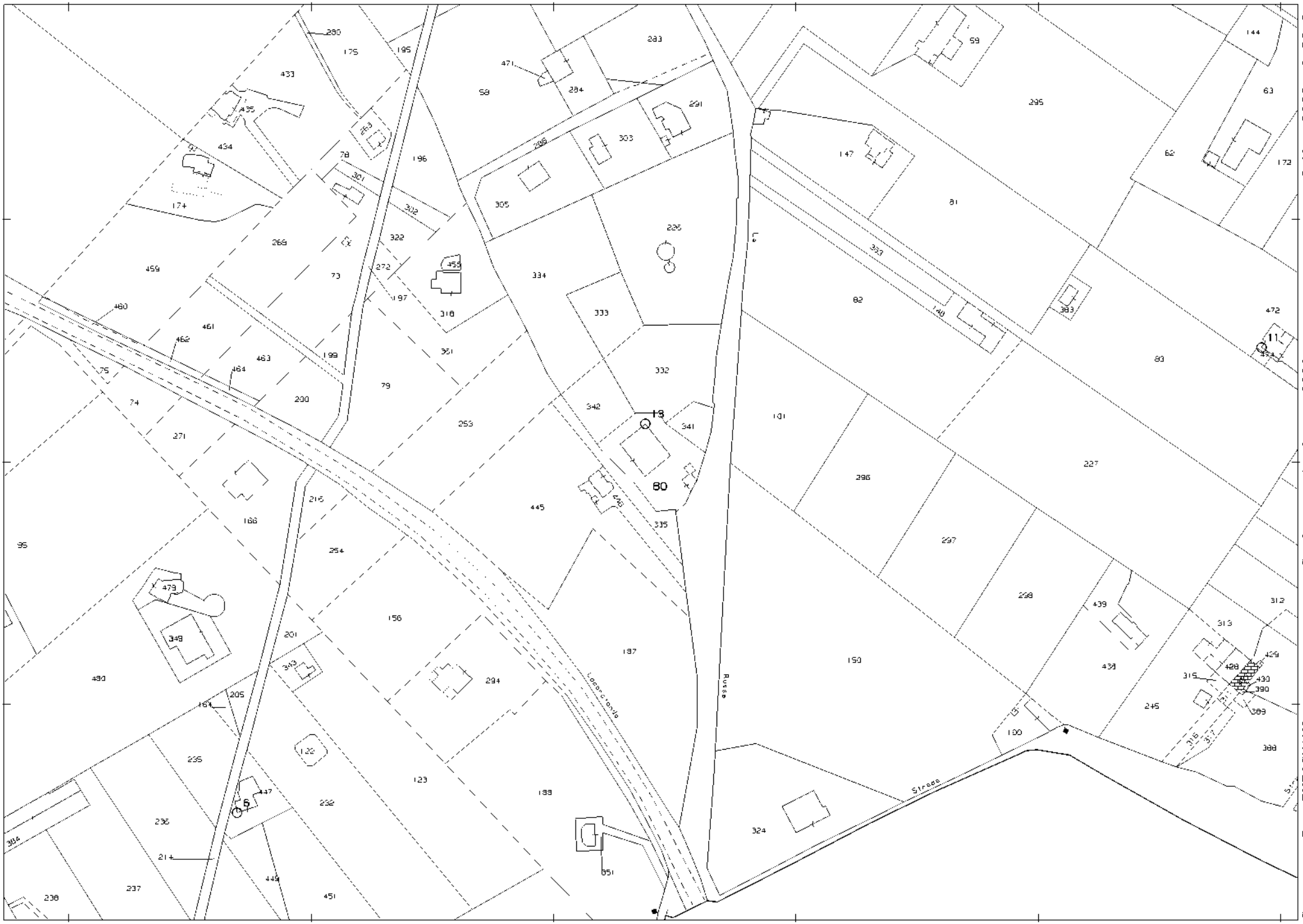
Arch. Maurizio Dalena

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoloene Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760



Comune: (BA) PUTIGNANO
Foglio: 68
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T303188/2023 12-Mag-2023 16:52:31

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

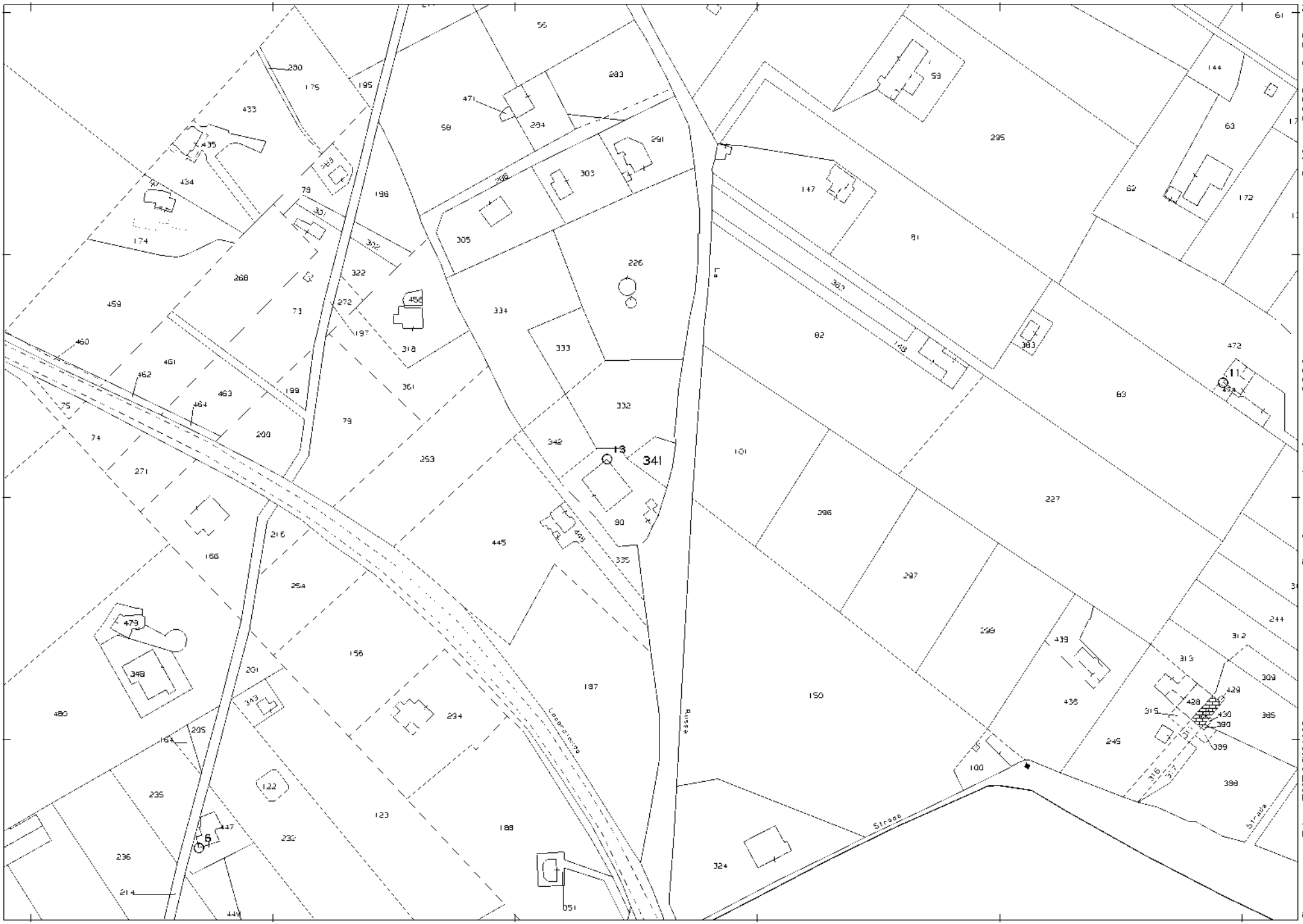


Comune: (BA) PUTIGNANO
Foglio: 68
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T303502/2023 12-Mag-2023 16:53:8

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760



Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760



Comune: (BA) PUTIGNANO
Foglio: 68
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.001 x 378.000 metri
Protocollo pratica T303853/2023 12-Mag-2023 16:53:47

1 Particella: 341

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.001 x 378.000 metri
12-Mag-2023 16:54:23
Protocollo pratica T304188/2023
Comune: (BA) PUTIGNANO
Foglio: 68

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoloene Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

PLANIMETRIE CATASTALI

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Data: 28/12/2020 - n. T42152 - Richiedente: CRTMCG86M18F915G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bari

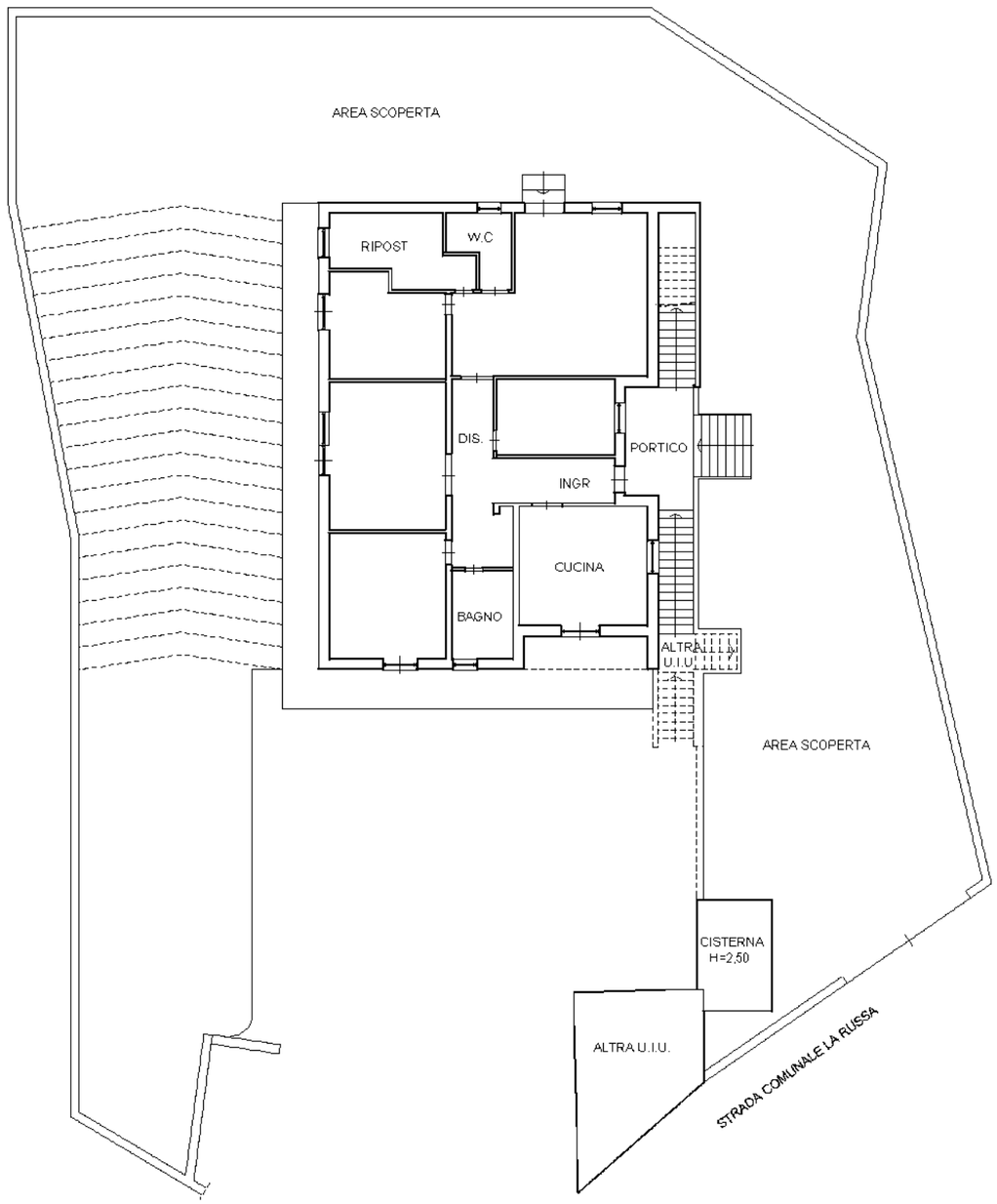
Dichiarazione protocollo n. BA0015833 del 18/01/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Putignano
Strada Comunale La Russa civ. 26

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 68
Particella: 80
Subalterno: 4

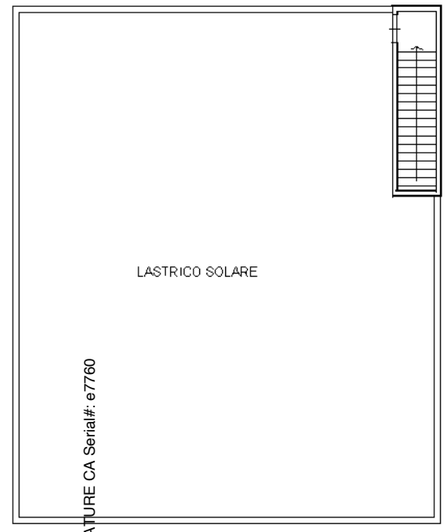
Compilata da:
Romanazzi Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bari N. 02414

Scheda n. 1 Scala 1: 200

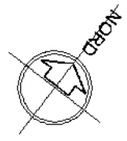
PIANO TERRA H=2,90



PIANO PRIMO



Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2020 - Comune di PUTIGNANO (H096) - < Foglio: 68 - Particella: 80 - Subalterno: 4 >
STRADA COMUNALE LA RUSSA n. 26 piano: T-1;

10 metri

Data: 28/12/2020 - n. T42152 - Richiedente: CRTMCG86M18F915G

Data: 28/12/2020 - n. T43362 - Richiedente: CRTMCG86M18F915G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bari

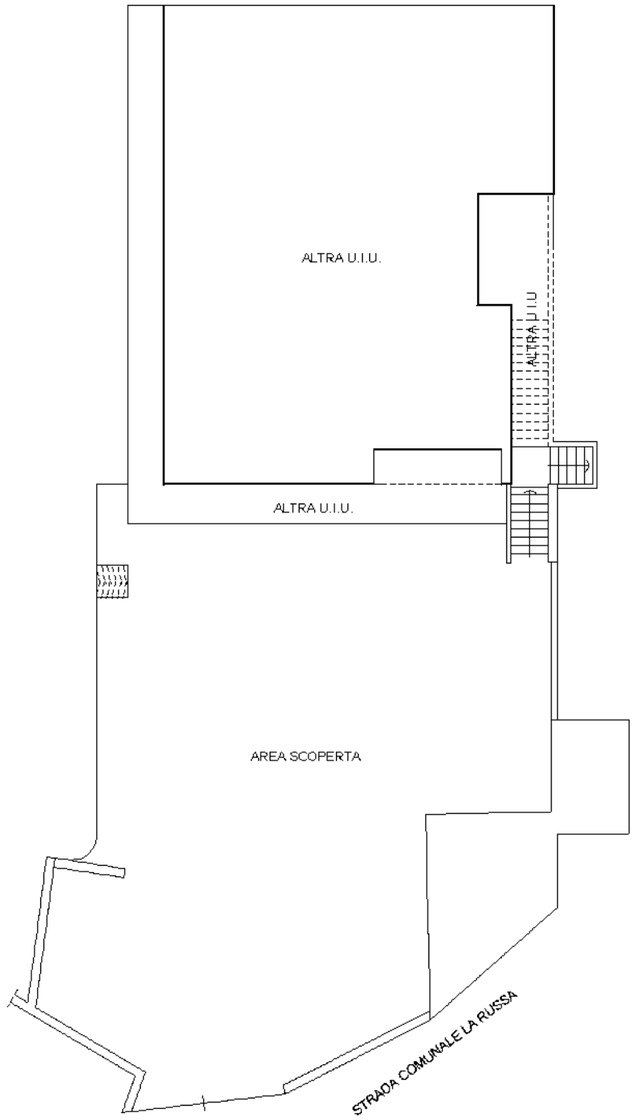
Dichiarazione protocollo n. BA0015833 del 18/01/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Putignano
Strada Comunale La Russa civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 68
Particella: 80
Subalterno: 5

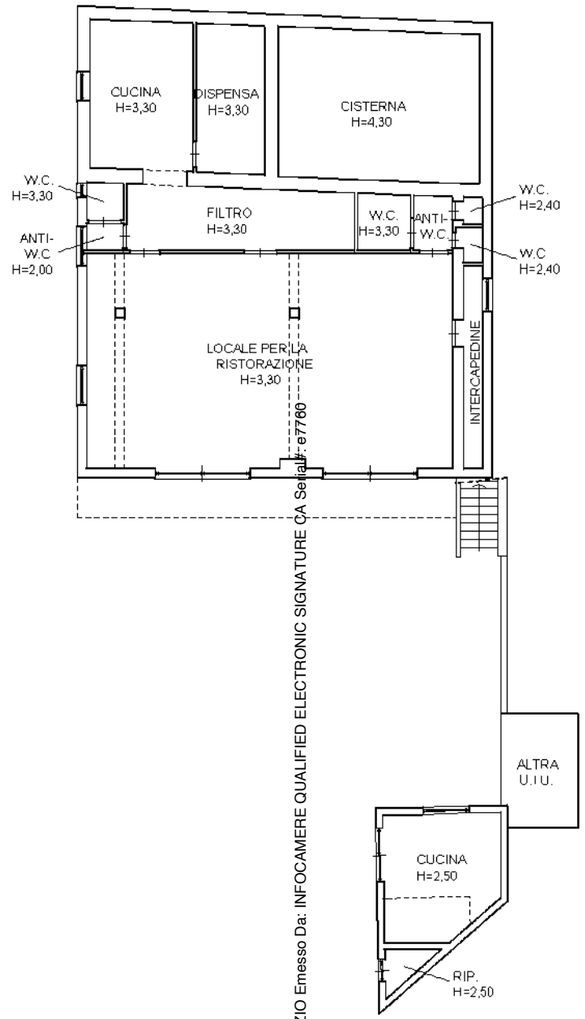
Compilata da:
Romanazzi Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bari N. 02414

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO





Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

10 metri

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoloene Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

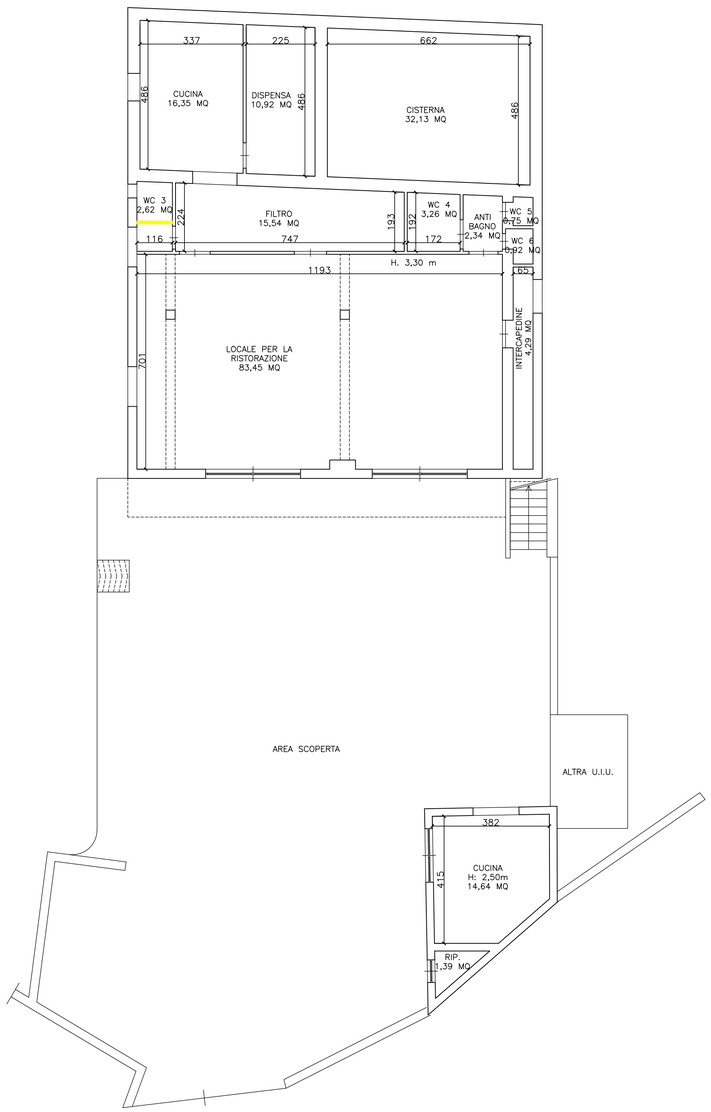
RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

LEGENDA:

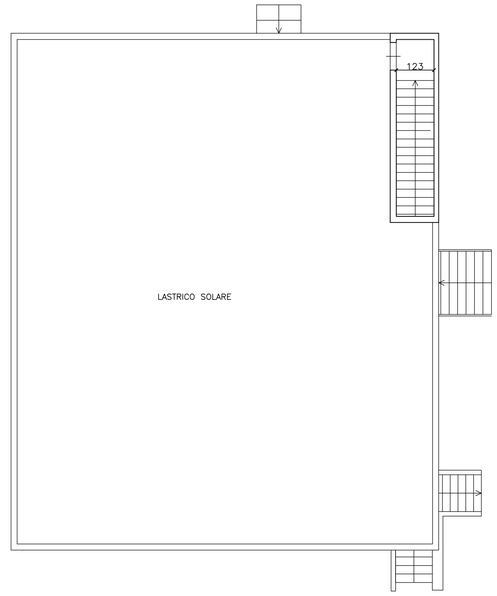
abbattuto

costruito



PIANTA PIANO SEMINTERRATO





PIANTA PIANO TERRA E LASTRICO SOLARE

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

N

0 1 2 3 4 5m

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoloene Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

RILIEVO FOTOGRAFICO

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 1



Foto 2

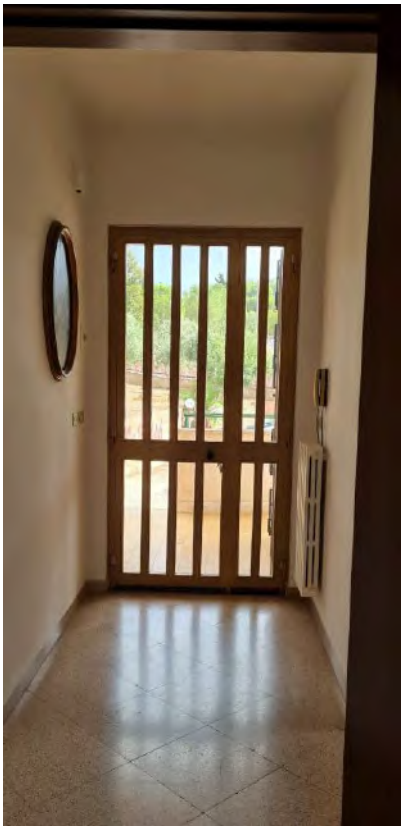


Foto 3

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

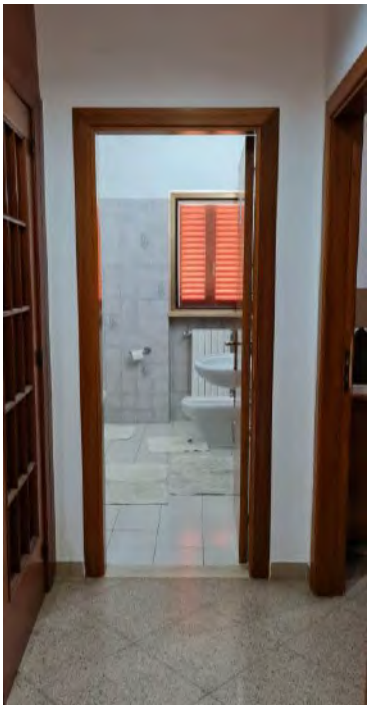


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

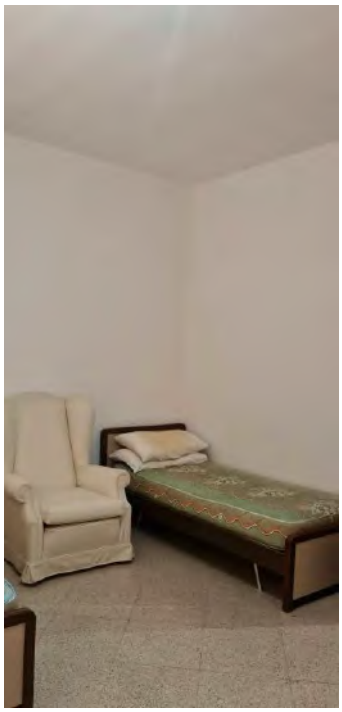


Foto 11



Foto 12



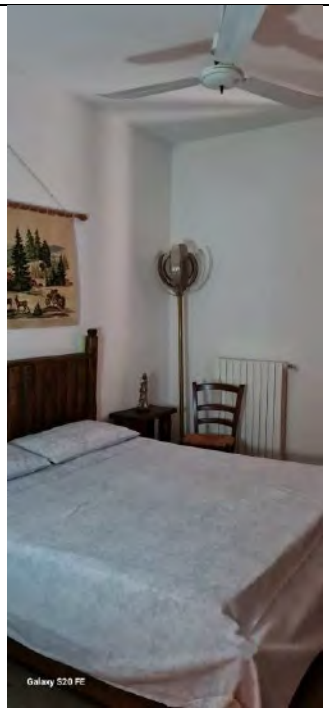
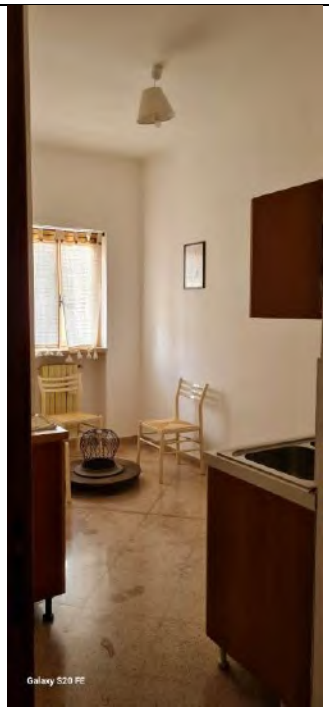
Foto 13



Foto 14

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

	
Foto 15	Foto 16
	
Foto 17	Foto 18

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 19



Foto 20

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 21



Foto 22



Foto 23

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 24

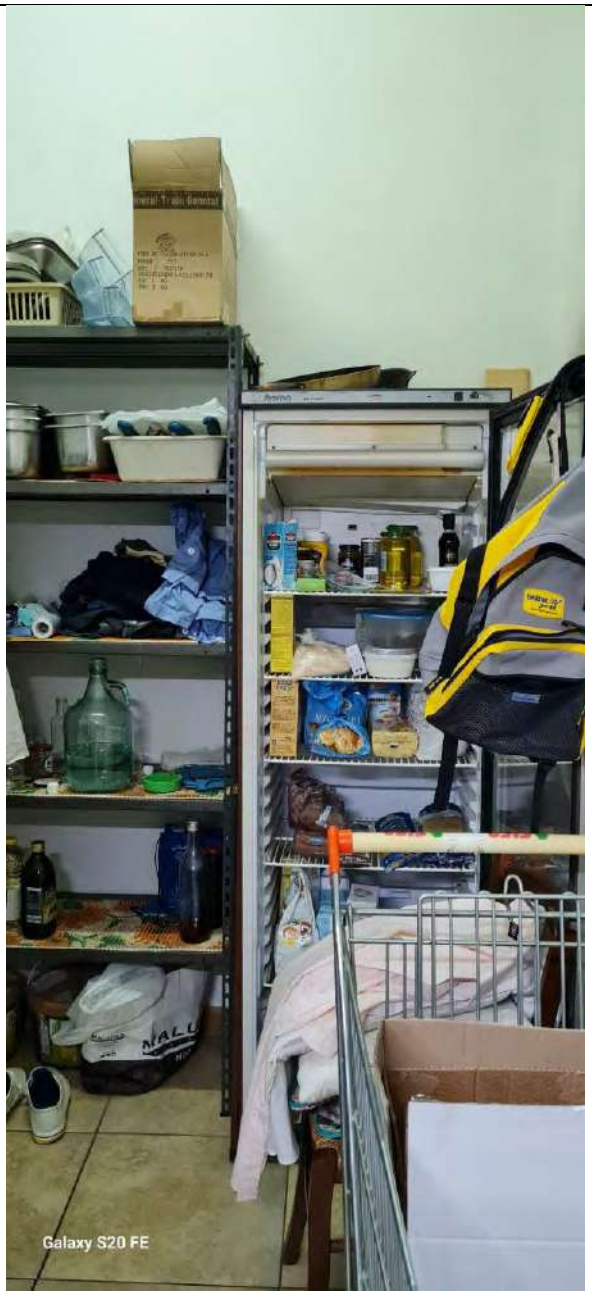


Foto 25

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

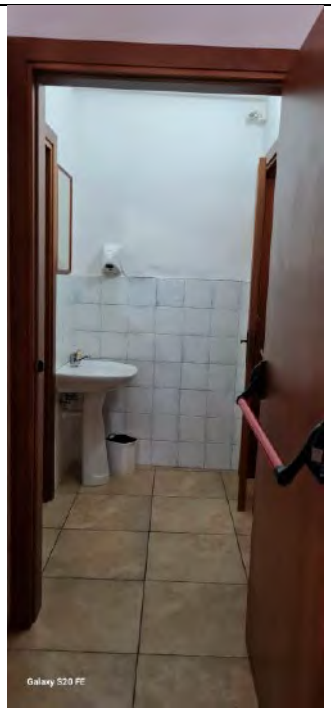


Foto 26

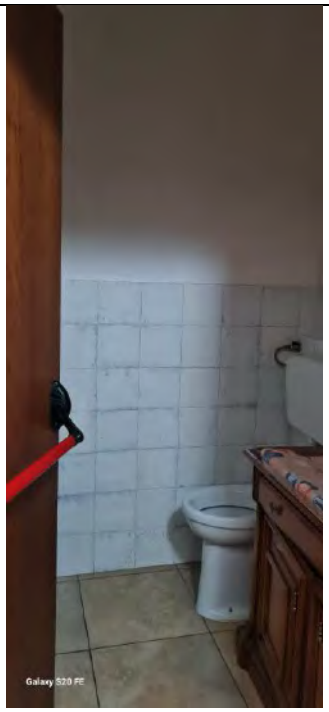


Foto 27

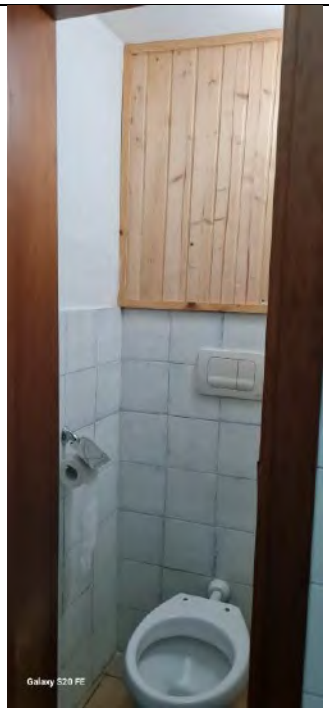


Foto 28



Foto 29

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 30



Foto 31

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 32



Foto 33



Foto 34

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 35



Foto 36

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 37



Foto 38

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it



Foto 39

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoloene Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

APE SUB 4

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 22/03/2034

APE 2013

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **2**

- [ ] Nuova costruzione
- [X] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Putignano (BA)**
Cod.Istat: 72036
Indirizzo : **CONTRADA LARUSSA 24**
CAP 70017
Piano : P - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 40.818334328013 ; Long : 17.1134395513823**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1986**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **141.94**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **539.22**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	Putignano - H096	Sezione		Foglio	60	Particella	80
Subalterni	da 4 a 4	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

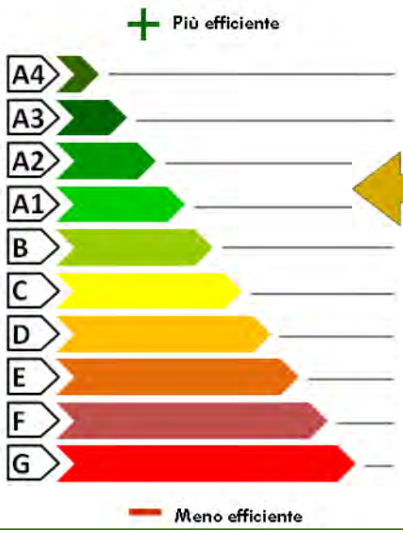
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

A1

EP gl,nren

90.97

kWh/m ^{2} anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A2 (70.06)**

Se esistenti: **-- (---)**

ANTEPRIMA

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
X	Energia elettrica da rete	3007.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 90.97 kWh/m^2 anno
	Gas naturale			
	GPL			
	Carbone			
	Gasolio			
	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 208.60 kWh/m^2 anno
X	Biomasse solide	9525.00	kg	
	Biomasse liquide			
	Biomasse gassose			
	Solare fotovoltaico			
	Solare termico			
	Eolico			Emissioni di CO2 21.59 kg/m^2 anno
	Teleriscaldamento			
	Teleraffrescamento			
	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	sostitutzione infissi	NO	30.0	A1 (85.28)	A1 85.28 (kWh/m^2 anno)

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	**0.00 kWh/anno**	**Vettore energetico**	**Energia elettrica**

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**539.22**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**391.29**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.73**
EPH,nd	**160.43**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.067**	**-**
YIE	**0.35**	**W/m^2 K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1990		energia elettrica,biomasse solide	**32.00**	**0.64** η_H	**199.05**	**51.35**
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1990		energia elettrica	**1.20**	**0.29** η_W	**9.55**	**39.62**
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Caldaia standard	1990		biomasse solide	**32.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

ANTEPRIMA

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Data sopralluogo: 21/09/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	MAURIZIO DALENA
Indirizzo	VIA NAPOLEONE BONAPARTE 17/D6, PUTIGNANO
E-mail	arch.mauriziodalena@gmail.com
Telefono	3284648296
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ORDINE ARCHITETTI P.P.C. DI BARI/3018
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 21/09/2023

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 22/03/2024

Firma e timbro del tecnico

ANTEPRIMA

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

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

TERZA PAGINA

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

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Arch. Maurizio Dalena
Via Napoloene Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

APE SUB 5

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 22/03/2034

APE 2013

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **2**

- [ ] Nuova costruzione
- [X] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Putignano (BA)**
Cod.Istat: 72036
Indirizzo : **CONTRADA LARUSSA 24**
CAP 70017
Piano : T - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 40.8183322521431 ; Long : 17.1134282071099**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1986**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **137.13**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **649.74**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	Putignano - H096					Sezione				Foglio	60			Particella	80				
Subalterni	da	5	a	5		da		a		da		a		da		a			
Altri subalterni																			

Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

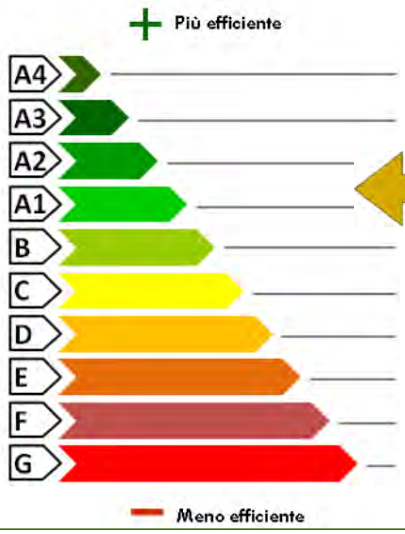
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

A1

EP gl,nren

77.02

kWh/m ^{2} anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (67.42)**

Se esistenti: **-- (---)**

ANTEPRIMA

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
X	Energia elettrica da rete	3469.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 77.02 kWh/m^2 anno
	Gas naturale			
	GPL			
	Carbone			
	Gasolio			
	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 122.65 kWh/m^2 anno
X	Biomasse solide	5131.00	kg	
	Biomasse liquide			
	Biomasse gassose			
	Solare fotovoltaico			
	Solare termico			
	Eolico			Emissioni di CO2 17.88 kg/m^2 anno
	Teleriscaldamento			
	Teleraffrescamento			
	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	sostituzione infissi p.t.	NO	1.0	A1 (74.98)	A1 74.98 (kWh/m^2 anno)

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	**0.00 kWh/anno**	**Vettore energetico**	**Energia elettrica**

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**649.74**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**413.51**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.64**
EPH,nd	**85.06**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.063**	**-**
YIE	**0.33**	**W/m^2 K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1990		energia elettrica,biomasse solide	**32.00**	**0.57** η_H	**113.03**	**37.13**
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1990		energia elettrica	**1.20**	**0.29** η_W	**9.62**	**39.90**
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Caldaia standard	1990		biomasse solide	**32.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

ANTEPRIMA

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Data sopralluogo: 21/09/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	MAURIZIO DALENA
Indirizzo	VIA NAPOLEONE BONAPARTE 17/D6, PUTIGNANO
E-mail	arch.mauriziodalena@gmail.com
Telefono	3284648296
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ORDINE ARCHITETTI P.P.C. DI BARI/3018
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 21/09/2023

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 22/03/2024

Firma e timbro del tecnico

ANTEPRIMA

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

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

TERZA PAGINA

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

Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

COMUNE DI PUTIGNANO

- Città Metropolitana di Bari -

www.comune.putignano.ba.it

3^ AREA – Assetto del Territorio – Ambiente – Transizione al Digitale

Urbanistica Edilizia e Gestione del Territorio

Prot. n. _____ Putignano lì 03/04/2024

Rif. Prot.n. 019776/24

OGGETTO: **Certificato di Destinazione Urbanistica.**

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza, prot. 19776 del 18.03/2024 presentata dall'Arch. Dalena Maurizio, CF DLNMRZ84C31C975B, residente in Castellana Grotte (BA) in via Selva di Fasano n. 75, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Bari - sez. Esecuzioni Immobiliari nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 163/2023 R.G.E, al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni e/o fabbricati, attualmente distinti al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Putignano (Ba) di seguito elencati:

- Foglio n**. 68** e particelle n. **332-335-341-342**;

Visto l'art.30 comma 3, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni Legislative e regolamenti in materia edilizia", modificato ed integrato dal D.Lgs. 27/12/02, n. 301;

Vista la delibera della Giunta Regionale n. 677 del 26/06/2000 di approvazione del Piano Regolatore Generale;

Vista la delibera della Giunta Regionale n. 1927 del 20/12/2006 di approvazione della Variante del Piano Regolatore Generale;

Vista la Deliberazione Commissariale n. 34 del 27/05/2004, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, avente ad oggetto "Presa d'atto tavole di zonizzazione di P.R.G. alla luce delle prescrizioni regionali poste in sede di approvazione definitiva del P.R.G. con Delibera di G.R. n. 677/2000" con gli allegati elaborati grafici Centro Urbano (1:2000), S.Pietro Piturno (1:2000), Zona Industriale-Villaggio Pin Pen (1:2000);

Visto il Sistema Informativo (S.I.T.) del Comune di Putignano utilizzato per generare mediante elaborazione automatica il presente certificato il quale, è suscettibile di errori di trasformazione informatica;

Visto il decreto Sindacale n. 3 del 31.01.2024, avente ad oggetto "Nuovo Assetto organizzativo della macro struttura dell'ente, con il quale sono state conferite al sottoscritto, Ing. Erminio d'Aries, le funzioni di Dirigente della 3^Area Assetto del Territorio - Ambiente -Transizione al digitale" di questo Comune,

CERTIFICA

che secondo il Vigente Piano Regolatore Generale e succ. varianti, la destinazione urbanistica delle

Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

particelle di seguito riportate, è la seguente:

Foglio	Particella	DESTINAZIONE URBANISTICA	VINCOLI PRG
68	332	Zona E1 – agricola produttiva	non presenti
	335	Zona E1 – agricola produttiva	non presenti
	341	Zona E1 – agricola produttiva	non presenti
	342	Zona E1 – agricola produttiva	non presenti

L'utilizzazione delle aree di cui sopra è subordinata al rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie derivanti dalle N.T.E. del vigente PRG, oltre che di quelle specifiche correlate alla presenza dei vincoli derivanti da Leggi Statali, Regionali o da atti di pianificazione sovraordinati.

In copia, si allega al presente certificato lo Stralcio delle N.T.E. del vigente P.R.G. .

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. 30-comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati

Il presente Certificato è valido, ai sensi dell'art. n. 30-comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n. 380/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia a richiesta dell'Arch. Dalena Maurizio, come innanzi specificato, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Bari, esente da bollo (art. 4 tab. all. B del Dpr n. 642 del 1972), per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 legge 183/2011).

ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Filippo Fraccalvieri
Firmato digitalmente

IL DIRIGENTE 3ª AREA
Ing. Erminio d'Aries
firmato digitalmente

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

COMUNE DI PUTIGNANO

Provincia di Bari

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

-TESTO UNIFICATO-

(*) MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE NORMATIVA AVVENUTA CON DELIBERA DI G.R. N° 1927 DEL 20/12/2006.-

(**) RETTIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO DELLA DELIBERA DI G.R.N°1537 DEL 02/10/2007.-

(***) MODIFICA INTRODOTTA A SEGUITO DELLA DELIBERA DI G.R. N°891 DEL 26/05/2009.-

(****) MODIFICA INTRODOTTA A SEGUITO DELLA DELIBERA DI C.C. N. 8 DEL 07/04/2023.-

REDATTO A CURA DELLA IIIª RIPARTIZIONE TECNICA

Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

- TESTO UNIFICATO -

CAPITOLO 8

IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Articolo 75 (ex 79) - Generalità

Il territorio extraurbano, destinato, a parte la località di S. Pietro Piturno, a funzioni non specificatamente residenziali ne industriali, è stato classificato in ~~tre~~ **due** (*) zone, ~~due delle quali~~ **una** (*) in funzione della ~~loro~~ (*) naturale vocazione e la ~~terza~~ **seconda** (*) con funzioni di salvaguardia dell'ambiente sia inteso come tale, sia come porzioni di territorio che devono essere salvaguardate in considerazione delle prevedibili direzioni di sviluppo della città. Tutte le zone sono destinate all'uso agricolo ed in esse sono privilegiate le connesse attività il cui insediamento gode di tutte le agevolazioni di cui alla legislazione statale e/o regionale in materia.

(*) ~~A parte la vasta ed unitaria area centrale del territorio putignanese a vocazione certamente agricola e che viene identificata come zona E1, una grande parte del territorio comunale è tradizionalmente sottoposta ad un processo di antropizzazione che, originato da condizioni specifiche economico sociali, è andata determinando un particolare tipo di insediamento umano in quelle porzioni di territorio, che per le caratteristiche del suolo, non sono idonee all'uso agricolo.~~

~~Insediamento, questo, che poteva definirsi agricolo nella misura in cui poteva un tempo garantire una produzione per l'autoconsumo ma che ora non lo è più e rappresenta una specie di estensione per il tempo libero e la ricreazione individuale con tendenza ad assumere funzione di breve residenza di tipo estivo.~~

~~La parte di territorio interessata al processo indicato non può avere utilizzazione agricola come oggi si deve intendere; le caratteristiche ne impediscono ogni tipo di coltura su base industriale e anche se, per ipotesi, ciò fosse possibile, significherebbe la distruzione totale del paesaggio che, negli anni, ha assunto tale eccezionalità. La sottovalutazione dell'autenticità della vocazione dei putignanesi per questo tipo di insediamento, in sede di Variante al P. di F., ha indotto un processo non indifferente di interventi abusivi o semiabusivi. Tale zona in fase di adozione era stata tipizzata come E2 agroresidenziale, ma al termine del processo di approvazione è stata, anch'essa, ritipizzata come E1.~~

La zona E3 di rispetto ambientale interessa essenzialmente tutta la parte di territorio a ridosso del centro urbano dalla località S. P. Piturno delimitato dalla SS 377 Turi - Putignano - Alberobello.

Il territorio putignanese è ricco di strutture edilizie (ville - rustici - masserie - trulli) che devono essere tutelate secondo la loro importanza artistica od ambientale.

Per ottenere ciò l'Amministrazione Comunale stilerà un inventario "ragionato" di tali strutture ed in base ad esso si applicheranno le norme di cui all'articolo 77.

In tutto il territorio extraurbano è tutelata la flora caratteristica della zona. Ogni concessione per qualsiasi tipo di nuovo insediamento dovrà esplicitare la situazione esistente delle alberature.

A catalogazione "ragionata" avvenuta, gli interventi saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- per gli edifici che rivestano valore storico - artistico - ambientale riconosciuto dall'inventario è consentita la ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo analogamente alle modalità consentite per le zone A e con i criteri generali stabiliti per gli interventi nel centro storico. Potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione interna per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici.. / .

- per gli altri edifici potranno essere consentiti, in rapporto alle esigenze produttive e di conduzione agricola, oltre al restauro e risanamento conservativo ~~igienico-edilizio~~, la ristrutturazione con

Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

l'aumento una tantum del 10% della superficie utile S_u nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intero complesso. È altresì ammesso l'ampliamento, negli indici e parametri di zona, con caratteri tipologici ed edilizi in line a con l'architettura rurale tradizionale. L'ampliamento dovrà in ogni caso salvaguardare gli aspetti formali e costruttivi dell'esistente al quale si aggrega.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono state consentite delimitazioni con strutture murarie ~~e~~ **ovvero** (*) stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessita di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal presente capitolo.

Nelle zone E1 - E3 esistono rustici dismessi; a condizione che essi non siano stati inclusi nell'inventario di cui sopra, in essi si può intervenire nei seguenti modi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo ~~igienico - edilizio~~;
- risanamento con ristrutturazione con la possibilità di aumento della superficie utile SU del 15% una tantum e del volume abitabile purché entro gli indici volumetrici di zona, con caratteri tipologici ed edilizi in linea con l'architettura rurale tradizionale. L'ampliamento dovrà in ogni caso salvaguardare gli aspetti formali e costruttivi dell'esistente al quale si aggrega.

Nei rustici di cui sopra potranno essere ammesse le seguenti destinazioni:

- agricola;
- residenziale.

(*) Per gli immobili già esistenti nelle zone agricole e con vetustà superiore a 50 anni potranno essere ammesse le seguenti destinazioni:

- **agricola;**
- **residenziale;**
- **agrituristica;**
- **turismo rurale;**
- ~~attività di supporto al turismo;~~
- ~~residenziale turistica.~~

La alberatura di essenza protetta non può essere eliminata se non dopo verifica delle sue condizioni da parte di un esperto e comunque essa deve essere sempre rimpiazzata da un'altra della stessa essenza.

Le essenze protette sono:

- quercus troiana, quercus macedonia (fragno), quercus pubescens, leccio.

Salvaguardia dei trulli.

Gli obiettivi fondamentali da perseguire nel caso dei trulli sono quelli di:

- Preservare la testimonianza ambientale, storica, artistica, antropologica e culturale di cui sono portatori i trulli;
- Preservare il patrimonio edilizio, tipologico ed economico da essi rappresentato;
- Riutilizzare il patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato.

Il progetto per la effettuazione delle opere di cui sopra deve prevedere, tra gli altri, i seguenti elaborati:

- Elaborati di rilievo critico del manufatto;
- Relazione tecnica sullo stato e sulle opere previste;
- Documentazione fotografica illustrante per intero interni ed esterni.

I progetti per il recupero, sempre improntati ai principi del restauro conservativo, devono favorire consolidamento statico, ricambi d'aria e ventilazione, installazione di servizi igienici (in corpi di fabbrica nuovi, contigui e aggregati con caratteristiche tipologiche di cui sia immediatamente leggibile la diversità dai trulli), reversibilità (intesa come opera che non alteri o produca danni irreversibili al trullo - come, per esempio, qualsiasi traccia per impianto tecnologico), leggibilità del manufatto, ripristini, edificazione contigua per la dotazione che incrementi la abitabilità dei trulli.

~~Ogni intervento da effettuarsi sui trulli, preventivamente alla emissione del prescritto parere della Commissione Edilizia Comunale, deve essere sottoposto a benestare della Soprintendenza ai Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici.~~

./.

Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Per quanto riguarda i trulli esistenti, in qualsiasi zona omogenea essi si trovino, la loro volumetria viene calcolata, ai fini dei nuovi interventi ammissibili, al netto delle murature alla condizione che, preventivamente o contemporaneamente ai lavori per i nuovi interventi, essi vengano restaurati secondo i principi del restauro conservativo e le norme tecnico - costruttive che seguono. Non è consentito alcun nuovo intervento senza la effettuazione - ove necessitino - di opere di restauro dei trulli.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate con la superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico sanitario e di ristrutturazione con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile S_U esclusivamente per l'installazione di servizi igienici e tecnologici.

Per quanto attiene i trulli sono ammessi solo i seguenti interventi:

- Restauro e risanamento conservativo e consolidamento statico;
- Risanamento igienico inteso a migliorare le condizioni di abitabilità.

Sono vietate le demolizioni di trulli esistenti ~~e le costruzioni di nuovi trulli~~.(*) È altresì vietata la edificazione di porticati in adiacenza ai trulli.

Per i trulli esistenti è ammesso l'ampliamento una tantum con il rapporto I_{ff} = 0,03 mc/mq rapportato alla superficie di proprietà detraendo il volume relativo alla S_u del trullo. L'intervento dovrà attuarsi con la tecnologia indicata per il restauro. ~~Non sono ammessi tali ampliamenti nel caso in cui la superficie fondiaria sia inferiore alla superficie minima del lotto edificabile.~~ (*)

Norme tecniche per il restauro dei trulli:

I muri esterni dovranno essere in pietra ad opera incerta o a corsi regolari o lavorati; i muri interni saranno a volte in pietra squadrata oppure in tufo; gli archi di porte e finestre o di separazione di ambienti si presenteranno in pietra lavorata o in tufo a tutto sesto o a sesto ribassato; l'imposta della volta sarà a massimo m 2,00 dalla quota di pavimento; i canali esterni per la raccolta delle acque avranno da essere in pietra lavorata opportunamente o in chianchette saldate a stagnazzo; il manto esterno di protezione sarà in chianche di pietra locale; il blocco terminale esterno sarà costituito da uno o più pari in pietra lavorata a mano; il cappelletto sulle porte e finestre e cantonali esterni in genere si presenterà in pietra locale lavorata alla punta od alla bocciarda grossa; gli infissi di porte e finestre dovranno essere preferibilmente in legno, magari rustico, o in alternativa in ferro verniciato opaco con esclusione assoluta di metallo verniciato lucido o satinato o anodizzato; eventuali protezioni di finestre e porte saranno in ferro verniciato con disegni appropriati e tipici della cultura locale.

Per quanto riguarda le edificazioni e le trasformazioni nella zona agricola in generale si prescrive:

- la salvaguardia e conservazione delle preesistenze di valore storico-ambientale legate alla cultura materiale della pietra quali costruzioni a trullo, masserie, specchie, cisterne, forni, pozzi, aie, muri a secco, etc.;
- la salvaguardia e conservazione delle alberature ad alto fusto quali quercus troiana, quercus macedonia (fragno), quercus pubescens, leccio, pini, cipressi, e le specie arbustive della flora mediterranea; (*) **per quanto attiene in particolare le recinzioni è fatto divieto di eliminare i muri a secco (preesistenze) se non per specifiche aperture di passaggio e comunque tutte le nuove recinzioni dovranno essere realizzate con la medesima tecnologia. Sono tollerate le recinzioni con paletti di sostegno e rete metallica (dal piano di campagna) senza cordolo fuori terra, debitamente accessoriate di essenze vegetali tipiche della flora mediterranea**;
- i caratteri tipologici ed edilizi delle nuove costruzioni dovranno derivarsi dall'architettura rurale tradizionale. Agli elaborati progettuali dovrà essere allegata una tavola che documenti e specifichi per ogni nuova costruzione o ampliamento i modelli tradizionali di riferimento. Dovranno altresì essere rispettati i caratteri morfologici o orografici del sito evitando il più possibile gli scavi e il movimento di terra.

ZONE "E"

Articolo 76 (ex 69) - Zone destinate all'uso agricolo

Le zone agricole destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività agricola.

Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.

Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

Gli interventi in tali zone devono tenere conto, ove esistano, dei piani di sviluppo o di ristrutturazione agricola e, in questo caso, essere conformi ai piani zonali; nel caso che i piani non esistano, abbiamo conseguito le certificazioni d'idoneità tecnica produttiva dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'articolo 9 della L. R. 6/79 e successive modificazioni.

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

Il Permesso di Costruire ~~La concessione~~ è altresì subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici, l'ampliamento una tantum della superficie utile S_u nella misura massima del 20% della S_u preesistente.

Ai fini della determinazione della densità edilizia fondiaria (pari ad un massimo di 0,03 mc/mq) si possono accorpare più appezzamenti di terreno, ancorché non contigui fra di loro e senza limiti di distanza nell'ambito di tutto il territorio comunale, previo vincolo di asservimento volumetrico sulle superfici utilizzate. Le costruzioni dovranno avvenire su un lotto in territorio comunale col rapporto volumetrico di 0,03 mc/mq riferito all'intera superficie dell'accorpamento. La superficie del terreno sul quale si edificherà non può essere inferiore a mq 10.000.

Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto un vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi di inedificabilità sulle altre previo atto pubblico registrato nei registri delle ipoteche.

Perché tale accorpamento sia possibile è necessario che il richiedente sia proprietario degli appezzamenti "esibendo regolare titolo di possesso" (certificato catastale oppure atto notarile).

Gli ampliamenti di cui al settimo comma sono consentiti unicamente per la realizzazione dei servizi.

Gli accorpamenti di cui ai commi 8 - 9 - 10 sono consentiti, ai sensi dell'articolo 51 della L.R. 56/1980, unicamente per le aziende agricole e senza il vincolo dei 500 metri.

Articolo 77 (ex 70) - Zone E1 - Zone agricole produttive

(articolo modificato: delibera G.R. n. 677 del 26 giugno 2000, punto C) 2.0 – 33. La prescrizione del punto prima citato si riferisce al presente articolo e non all'ex art.69; comunque l'espressione corretta è la seguente: sono esplicitate nel cap.8")

Comprendono le aree del territorio caratterizzate da attività agricola produttiva.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Vincolo della destinazione agricola e di quella eventuale di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Lotto minimo per i nuovi insediamenti ST min. = 1 ha;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per impianti per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli insediamenti delle residenze agricole I_{ff} = 0,03 mc/mq;
- **Verande: max 40% della superficie utile residenziale**; (*)
- Indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature tecniche per l'agricoltura I_{ff} = 0,08 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per attività connesse con l'agricoltura e la zootecnia I_{ff} = 0,07 mc/mq;
- **Per le aziende zootecniche è consentito realizzare tettoie provvisionali, aperte sui quattro lati, adibite a riparo animali e/o foraggi;** (*)
- Per comprovate necessità di superare l'indice I_{ff} per attrezzature tecnologiche, è ammessa la deroga;
- Non è ammessa deroga per la dimensione del lotto minimo;
- Per comprovate necessità di sviluppo aziendale dell'azienda agricola esistente il Consiglio Comunale può autorizzare progetti con Iff non superiori a 0,15 mc/mq fermo restando il lotto minimo;
- Altezza massima, escluse le attrezzature tecniche H max = 7.60 m;
- Negli edifici ad uso agricolo non vi possono essere abitazioni;
- Negli edifici ad uso abitazione non vi possono essere locali per il ricovero degli animali;

Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760

- La distanza minima tra i locali per il ricovero degli animali e le abitazioni sarà di m 7.50;
- Distanza minima dal ciglio stradale degli edifici: 20 m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.

Per gli edifici esistenti, che non ricadano nelle norme di cui all'inventario da stilarsi da parte della A. C., sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico - edilizio;
- risanamento e ristrutturazione con possibilità di aumento della superficie utile S_u del 15% una tantum.

Per gli edifici che ricadano nell'inventario sopraddetto, le modalità d'intervento *sono esplicitate nel Cap. 8* - IL TERRITORIO EXTRAURBANO. Per essi è concessa, nei limiti degli indici volumetrici di zona, la possibilità dell'ampliamento con la condizione della separazione dei nuovi edifici da quelli esistenti al fine di tutelare maggiormente le preesistenze.

Ove la domanda di Permesso di Costruire ~~concessione edilizia~~ sia presentata dal fittuario coltivatore diretto, il contratto di fitto e l'autorizzazione del proprietario ad eseguire le opere, rappresentano titolo per ottenere la concessione edilizia gratuita.

Il proprietario, a spese del fittuario richiedente Permesso di Costruire ~~concessione edilizia~~, asservirà con atto pubblico i suoi terreni necessari al vincolo di inedificabilità per le opere autorizzate.



Firmato Da: FILIPPO FRACCALVIERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7cefe - Firmato Da: ERMINIO D'ARIES Emesso Da: INFOC
Firmato Da: DALENA MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e7760