

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 51/2025 R.G.E.

Creditore Procedente:

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA

Debitore Esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Antonio RUFFINO

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 176 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

Indice

Premessa	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	6
3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	7
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4. Descrizione dei beni pignorati	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica	
Stato conservativo dell'immobile	
5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	12
6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	12
7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	14
8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	14
9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili	17
10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
11. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
12. Vincoli e oneri condominiali	19
13. Provenienza ventennale	19
14. Determinazione del valore di stima	21
15. Conclusioni	24
Elenco allegati	25

Premessa

Con provvedimento di nomina del 13/05/2025, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo **scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 176, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.51/2025 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 14/05/2025.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso*

di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

11) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

12) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

13) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la

sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

16) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà del seguente bene immobile in capo al debitore così come individuati e descritti:

"complesso immobiliare sito in Putignano, alla strada comunale Fieno San Magno adibito a centro sportivo composto di due trulli, due locali adibiti ad uso ufficio, quattro locali a spogliatoio, un locale deposito ed una cisterna; con annesso piazzale scoperto, un campo da minicalcio e un campo di calcetto; confinanti nell'insieme con strada comunale Fieno San Magno, con proprietà [REDACTED] con Strada Provinciale Putignano - Sammichele. Risulta in catasto dei fabbricati, al foglio 32, particella 97, Strada Comunale Fieno San Magno, piano T, categoria D/6, rendita catastale Euro 6.802,50 "

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, si individua un unico lotto per la vendita così specificato:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN AGRO DI PUTIGNANO (BA) alla strada Fieno San Magno adibito a centro sportivo, allo stato complessivamente composto da n. 3 fabbricati ad uso ufficio, spogliatoi e depositi, con pertinenziale parcheggio esterno scoperto e da n. 3 campi da gioco, il tutto individuato presso il catasto fabbricati del Comune di Putignano al Foglio 32 Particella 97, Categoria D/6, Rendita € 6.802,50

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II.

Con riferimento al bene pignorato, si evidenzia quanto segue:

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario in tale periodo;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario in tale periodo;
- risulta depositato l'estratto catastale del bene.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Complesso immobiliare in agro di Putignano adibito a centro sportivo censito in catasto fabbricati al Fg. 32 P.IIa 97, Strada Comunale Fieno San Magno nc, Piano terra, Cat. D/6, Rendita € 6.802,50.

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

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastrae	Rendita	
1	32	97			D/6				Euro 6.802,50	VARIAZIONE del 15/07/2004 Pratica n. BA0170125 in atti dal 03/05/2005 ALL. PROT. 169672/05 (n. 302097.1/2004)
Indirizzo		STRADA COMUNALE FIEÑO SAN MAGNO Piano T								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1									(1) Proprietà 1/1	

Corrispondenza catastale

Si segnala la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 06/06/2025, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari.

In particolare, si segnalano:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di tettoia esterna;
- variazione delle aree da gioco.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 03/05/2005

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 32 P.IIa 97

Strada Comunale Fieno San Magno nc., al piano terra, cat. D/6, rendita di Euro 6.802,50.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/07/2004 Pratica n. BA0170125 in atti dal 03/05/2005 ALL. PROT. 169672/05 (n. 302097.1/2004)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 15/07/2004

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 32 P.IIa 97

Strada Comunale Fieno San Magno nc., al piano terra, cat. D/6, rendita di Euro 6.802,50.

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/07/2004 Pratica n. BA0302097 in atti dal 15/07/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 21971.1/2004)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 03/02/1996

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 32 P.IIa 97

Strada Comunale Fieno San Magno nc., al piano terra, cat. A/5, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita di Euro 379,60.

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 03/02/1996 in atti dal 16/02/1996 DIV. DISTR.SPAZI INTERNI E VAR.DELLA DESTIN. DA ABITAZIONE AD ATTIVITA' SPORTIVA. (n. 1351.1/1996)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 32 P.IIa 97

Via S.V. Fieno San Magno nc., al piano terra, cat. A/5, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita di L. 735.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 29/08/1990

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 32 P.IIa 97

Via S.V. Fieno San Magno nc., al piano terra, cat. A/5, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita di L. 1.022

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/08/1990 in atti dal 07/11/1994 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO NOTIFICATO LEGGE 154/88 IN DATA 7/9/90 (n. 4182/L.1/1990)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 22/08/1989

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 32 P.IIa 97

Via S.V. Fieno San Magno nc., al piano terra, cat. A/5, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, rendita di L. 1.215

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 22/08/1989 in atti dal 17/09/1990 (n. 2721/1989)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 22/08/1989

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 32 P.IIa 97

Via S.V. Fieno San Magno nc., al piano terra.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/08/1989 in atti dal 11/09/1989 (n. 2721.1/1989)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Foglio 32, P.IIa 368, 373, 381, 383 e 386), [REDACTED] (Foglio 32, P.IIa 280 e 285), Strada Comunale Fieno San Magno, salvo altri.

(Si veda l'Allegato n°1: Documentazione catastale: 1/a Visura storica per immobile - Foglio 32, P.IIa 97; 1/b Planimetria catastale Foglio 32, P.IIa 97; 1/c Estratto di mappa catastale Foglio 32 individuazione della particella 97)

4. Descrizione dei beni pignorati

Il bene immobile oggetto di procedura è ubicato nell'agro del Comune di Putignano (Ba), con accesso dalla Strada Fieno San Magno nc, in un ambito extraurbano caratterizzato da un'edilizia abitativa di tipo sparsa prevalentemente connessa all'attività agricola.

Il Comune di Putignano, avente una popolazione residente di circa 26.000 abitanti, è ubicato all'interno della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo ed in particolare confina con i comuni di Castellana Grotte, Noci, Turi, Conversano e Gioia del Colle appartenenti al territorio della Città Metropolitana di Bari. L'immobile in oggetto dista circa 4,5 Km dal centro della città ed è

ubicato in prossimità della SP 58, viabilità di collegamento tra i Comuni di Putignano e Sammichele di Bari.

Detto bene, identificato in catasto fabbricati al Foglio 32 Particella 97, si sviluppa su un lotto di terreno avente superficie catastale pari a 6.353,00 m² ed andamento digradante caratterizzato da terrazzamenti. Trattasi di complesso immobiliare adibito a centro sportivo composto, allo stato, da tre distinti manufatti ad uso ufficio, deposito, spogliatoi e centrale termica con n. 3 campi da calcetto e pertinenziale area esterna attrezzata a parcheggio ed a verde.

Dall'analisi della documentazione urbanistico/amministrativa è possibile individuare le successive fasi costruttive che hanno determinato l'attuale configurazione dell'immobile pignorato.

In particolare, il corpo di fabbrica originario è composto da una porzione di fabbricato caratterizzato dalla tipologia a trullo (formato da n. 2 coni) con annessi manufatti adiacenti, la cui costruzione può essere collocata in data antecedente al 1942.

Con concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 28/11/1989 e rilasciata in data 03/05/1990, venivano regolarizzati alcuni interventi abusivi eseguiti e/o all'epoca in corso di esecuzione riguardanti l'ampliamento volumetrico del fabbricato principale (porzione da adibire a centrale termica e serbatoio per riserva idrica) nonché l'esecuzione di recinzione di un'area per uso agricolo.

Con successiva pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 presentata in data 01/03/1995 e rilasciata in data 28/05/2004, venivano regolarizzati alcuni interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo consistenti nell'ampliamento della costruzione esistente con realizzazione di nuovi manufatti sia in aderenza che distaccati dal corpo originario, diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni, cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici, realizzazione di n. 1 campo da calcetto (della misura di 30,00 x 50,00 m) e mutamento d'uso di un'area recintata per usi agricoli in campo da calcetto (della misura di 20,00 x 40,00 m). Inoltre, la pratica edilizia evidenziava l'esecuzione di uno scavo eseguito in un'area a nord rispetto ai manufatti murari ove era prevista la realizzazione di una piscina scoperta (della misura di 25,50 x 13,00 x 2,50 m). Tale area veniva successivamente riempita con materiale di riporto e terreno vegetale. Si precisa che, ad oggi, nell'area di sedime della piscina risulta realizzato un terzo campo da calcetto (realizzato in assenza di titoli edilizi) attualmente in evidente stato di abbandono.

Allo stato dei luoghi l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 284,70 m² circa (ottenuta dalla somma delle superfici lorde dei tre fabbricati di cui si compone l'immobile) oltre alla superficie esterna pari a 6.068,30 m² complessivi circa all'interno della quale ricadono due campi da calcetto rispettivamente della misura di 1.500,00 m² e 800,00 m².

Nello specifico, l'immobile risulta composto dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Fabbricato "A"		
Ufficio (U)	14,20 m ²	2,80 m
Servizio igienico 1 (Wc1)	1,35 m ²	2,80 m
Deposito 1 (D1)	11,85 m ²	2,80 m

ELABORATO PERITALE

Deposito 2 (D2)	16,25 m ²	1,60 – 3,55 m
Deposito 3 (D3)	23,15 m ²	1,95 – 2,15 m
Disimpegno 1 (Dis1)	4,60 m ²	2,30 m
Spogliatoio 1 (Sp1)	10,00 m ²	2,30 m
Spogliatoio 2 (Sp2)	9,50 m ²	2,30 m
Spogliatoio 3 (Sp3)	24,05 m ²	2,30 m
Spogliatoio 4 (Sp4)	23,55 m ²	2,40 m
Centrale termica (Ct)	11,20 m ²	2,40 m
Fabbricato "B"		
Disimpegno 2 (Dis2)	2,90 m ²	2,50 m
Servizio igienico 2 (Wc2)	2,20 m ²	2,50 m
Spogliatoio 5 (Sp5)	18,80 m ²	2,50 m
Spogliatoio 6 (Sp6)	18,80 m ²	2,50 m
Fabbricato "C"		
Spogliatoio 7 (Sp7)	17,75 m ²	2,30 m
Servizio igienico 3 (Wc3)	1,65 m ²	2,20 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva che caratterizza il complesso edilizio in cui ricadono gli immobili è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione in muratura portante e da struttura di orizzontamento prevalente con solai piani in latero-cemento (ad eccezione dei due vani a trullo, del vano centrale termica e del vano deposito 3). Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'immobile sono realizzate con murature di diverso spessore.

Le finiture interne

L'immobile è dotato di pavimentazione in pietra calcarea (chianche) all'interno del vano ufficio e nei due trulli; il vano centrale termica e il vano deposito 3 presentano il solo massetto di livellamento; le restanti porzioni di immobile sono pavimentate con piastrelle in gres ceramico.

In generale, i paramenti murari e l'intradosso solaio sono realizzati con intonaco civile (ad eccezione del vano locale tecnico i cui paramenti sono al rustico). Va evidenziata la presenza di localizzati fenomeni infiltrativi in alcuni vani spogliatoio che ne hanno determinato l'ammaloramento delle superfici (spogliatoio 4, spogliatoio 5 e spogliatoio 7).

Gli infissi interni, laddove presenti, sono in legno massello e vetro per la zona uffici/deposito e in alluminio anodizzato e vetro smerigliato per i locali spogliatoio.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro smerigliato ad eccezione del vano locale tecnico ove è presente un portone in ferro con griglia di aerazione.

All'esterno, i paramenti murari sono intonacati a civile.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti nell'immobile:

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto idrico fognante collegato a cisterne interrato;
- Centrale termica a combustibile liquido per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento (a mezzo di radiatori in ghisa).

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile risulta dotato di impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante caldaia alimentata a liquido combustibile (gasolio) per la quale non è stato fornito il libretto di impianto.

Si considera impianto termico qualunque impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale e/o estiva, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, ed indipendentemente dal tipo di alimentazione utilizzata (elettricità, combustibili gassosi, liquidi e solidi), comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo.

In tale senso, il libretto di impianto è obbligatorio per legge in Italia, in base al DPR 74/2013 e successive modifiche. La sua assenza non consente di reperire le informazioni necessarie circa la regolarità dei controlli periodici o l'eventuale esecuzione di interventi di sostituzione/variazione dell'impianto così come richiesto dalla normativa vigente ai fini dell'emissione dell'APE.

Ad oggi non è pertanto possibile redigere e trasmettere al Catasto Energetico regionale l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in Putignano alla Strada Fieno San Magno censita al catasto fabbricati al Fg. 32 P.IIa 97.

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 06/06/2025 si evidenzia che, nel complesso, i manufatti edilizi presenti (uffici, depositi e spogliatoi) risultano in condizioni di manutenzione non ottimali. Peraltro va segnalato che, con riferimento alle aree da gioco (campi da calcetto) solo una delle due regolarmente realizzate appare, al momento, utilizzabile nell'ambito dello svolgimento delle attività ludiche (campo della misura di 30,00 x 50,00 m); l'altra area da gioco della misura di 20,00 x 40,00 m, invece, mostra un manto erboso notevolmente usurato sul quale è stato operato un tentativo di riconversione dell'area mediante l'applicazione di un rialzo in sabbia al fine di realizzare un campo da beach volley.

A ciò va aggiunto che anche l'area ove è stato ricavato un terzo campo da calcetto (realizzato, come detto, nell'area a nord dei fabbricati e privo di autorizzazione amministrativa) ad oggi appare incolta ed in stato di declino benché risulti ancora dotata di attrezzature per lo svolgimento di attività sportive (porte da calcetto e pali per l'illuminazione artificiale).

La dotazione impiantistica appare vetusta e non a norma. Particolare attenzione si ritiene di porre sull'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento composto da una caldaia a combustibile liquido (gasolio) presente all'interno del vano/centrale termica dell'immobile unitamente al

serbatoio di alimentazione. Trattasi di impianto con potenza nominale pari a 65 KW soggetto alla normativa in materia di prevenzione incendi ai sensi del DM del 28/04/2005 (*Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi*) e del DM del 22/01/2008 n. 37 (*Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*). Per tali impianti è previsto l'obbligo del controllo di efficienza energetica ogni due anni e del libretto di impianto.

Con riferimento al serbatoio di approvvigionamento del liquido combustibile della caldaia, lo stesso non appare conforme alla normativa di settore (Circolare n° 73 del 29/07/1971 e il DM 22/07/2017). Allo stato, si tratta di un fusto in acciaio stoccato all'interno del vano centrale termica (in prossimità della caldaia stessa) dal quale, mediante pompa, viene aspirato il liquido combustibile e trasportato al generatore. La normativa impone, infatti, che i serbatoi possiedano determinate caratteristiche di sicurezza ai fini della prevenzione incendi oltre che la loro installazione (a seconda che si tratti di serbatoio interrato o fuori terra) dovrà rispettare determinate distanze sia dai fabbricati che dalle aree verdi.

Per tale impianto si consiglia, prima di procedere con successivi utilizzi, la verifica di tecnico specializzato e l'adozione delle misure necessarie alla messa in sicurezza.

(si veda l'Allegato n°2: Elaborati grafici: Tavola unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare sita nell'agro del Comune di Putignano (Ba) alla contrada fieno san magno adibita a centro sportivo, complessivamente composta da n. 3 fabbricati con pertinenziale parcheggio esterno scoperto e da n. 3 campi da calcetto - scala 1:100; Allegato n°3: Documentazione fotografica).

5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Ai fini della determinazione dell'assoggettabilità della vendita di detti beni al regime IVA, dovrà farsi riferimento al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 – aggiornato al 27/03/2025 (**TESTO UNICO IVA - "Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto"**).

Nel caso di specie si ritiene che la vendita del bene non sia soggetta al regime IVA.

6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle verifiche operate dal funzionario del SUE del Comune di Putignano, con riferimento al complesso immobiliare oggetto di stima è stato segnalato il deposito delle seguenti pratiche edilizie:

a. Concessione edilizia in sanatoria n. 55/90 rilasciata in data 03/05/1990, Prot. 18122/89

b. Permesso di costruire in sanatoria n. 02/2004-280 rilasciato in data 28/05/2004, Prot. 4002/95

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la presenza di alcune difformità**

In particolare si è rilevata:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di una tettoia con pannelli coibentati;
- realizzazione, in assenza di titoli edilizi, di un campo da gioco posto a nord del complesso edilizio;
- modifica delle dimensioni del campo da gioco posto a sud del complesso edilizio (riduzione del manufatto rispetto alla dimensione originaria assentita dai titoli edilizi di 30,00 x 50,00 m).

La difformità distributiva rilevata all'interno del complesso immobiliare è inquadrabile come un abuso di lieve entità regolarizzabile ex art. 6-bis del DPR 380/2001 con la presentazione di CILA tardiva comportante il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 (oltre al compenso al professionista incaricato per la presentazione della pratica edilizia e l'eventuale aggiornamento catastale).

Di diversa natura, invece, risultano essere gli ulteriori abusi che hanno comportato una modifica delle volumetrie nonché la realizzazione e/o modifica delle superfici da gioco.

Ai fini della regolarizzazione dell'abuso non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive alla data di entrata in vigore della legge 47/85 e delle seguenti, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

A parere dello scrivente, fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti, non ricorrono i presupposti anche per l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità urbanistica). Si tratta di una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da questi ultimi. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

E' quindi opinione dello scrivente e fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti che le difformità rilevate non possano essere sanate e sia pertanto necessario il ripristino dello stato assentito.

Pertanto i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate sono quantificabili, con buona approssimazione, in **€ 10.000,00** comprensivi dei costi di rimozione trasporto e deposito dei materiali di risulta presso la discarica autorizzata, degli oneri amministrativi, dei diritti di segreteria e del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

(si veda l'Allegato n°4: pratiche edilizie: 4/a Copia fotostatica della Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 55/90; 4/b Copia fotostatica del Permesso di Costruire in sanatoria pratica n. 280/2004)

7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle verifiche operate dal funzionario del SUE del Comune di Putignano, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima non è stata rilevata la presenza del certificato di agibilità/abitabilità e ne di alcuna istanza per ottenerne il rilascio.

8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., con istanza telematica del 27/06/2025 prot. n. 45856, lo scrivente richiedeva al Comune di Putignano il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'immobile censito in catasto al Foglio 32 Particella 97.

In data 03/07/2025 con prot. n. 47318 il Comune di Putignano certificava quanto in appresso riportato:

Fg.	Particella	DESTINAZIONE URBANISTICA	VINCOLI PRG
32	97	Zona E1 – agricola produttiva	Vincolo Fascia di Rispetto Strada Provinciale

In allegato al certificato, veniva trasmesso lo Stralcio delle N.T.E. del vigente P.R.G. che qui si riporta:

CITTA' 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 III^a RIPARTIZIONE TECNICA

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'autocostruzione 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

ELABORATO PERITALE

caratteristiche ne impediscono ogni tipo di coltura su base industriale o 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 agrosidenziale, ma al termine del processo di approvazione è stata, anch'essa, ritipizzata come E4.

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 l'aumento una tantum del 10% della superficie utile su 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 linea 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 murati a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità 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, cortigui 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 cortigua per la dotazione che incrementi la abitabilità dei trulli.

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

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 SU 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;

ELABORATO PERITALE

> 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 lff = 0,03 mc/mq rapportato alla superficie di proprietà detrando il volume relativo alla Su 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 piani 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 boccia 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.

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, abbiano conseguito le certificazioni d'idoneità tecnica produttiva dall'Ispezzato 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 Su nella misura massima del 20% della Su preesistente.

Ai fini della determinazione della densità edilizia fondiaria (pari ad un massimo di 0,03 mc/mq) si possono accorpate 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 lff = 0,03 mc/mq;

> Verande: max 40% della superficie utile residenziale; (*)

> Indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature tecniche per l'agricoltura lff = 0,08 mc/mq;

> Indice di fabbricabilità fondiaria per attività connesse con l'agricoltura e la zootecnia lff = 0,07 mc/mq;

> Per le aziende zootecniche è consentito realizzare tettoie provvisorie, aperte sui quattro lati, adibite a riparo animali e/o foraggi; (*)

> Per comprovate necessità di superare l'indice lff 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 lff 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 Su 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.

CAPITOLO 11 VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

Articolo 108 - Vincoli di salvaguardia e di rispetto

Comprendono le aree delimitate con apposita perimetrazione nelle tavole di P.R.G., entro le quali qualsiasi intervento è subordinato a speciali vincoli parziali o totali in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente o alle particolari destinazioni delle zone adiacenti.

a) Vincolo di rispetto cimiteriale

Entro le aree di rispetto cimiteriale, indicate nelle tavole di P.R.G., ai sensi dell'articolo 338 della legge sanitaria n. 1265/1934 e della legge 983/1957, è vietata qualsiasi costruzione e ampliamento di edifici preesistenti.

b) Vincolo paesistico

Nelle tavole di P.R.G. della zonizzazione in scala 1:10.000 è riportato il perimetro del vincolo paesistico che interessa le zone del territorio comunale, soggette alla disciplina dei vincoli paesistici a norma della legge n. 1497/1939, e del D.M. 21.09.1984. Qualsiasi intervento soggetto a concessione o ad autorizzazione urbanistica, che interessi le aree o le costruzioni ricadenti in tali zone, deve essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio regionale competente per la tutela e la salvaguardia del territorio.

c) Vincolo idrogeologico

Il perimetro delle aree a vincolo idrogeologico è indicato nelle tavole di P.R.G. in scala 1:10.000.

Entro tali aree è vietata la trasformazione dei boschi esistenti in altre qualità di coltura e qualsiasi opera che turbi il regime delle acque.

Qualsiasi intervento è soggetto alla disciplina stabilita dal R.D.L. n. 3267/1923 e deve conseguire la prescritta autorizzazione.

d) Vincolo ecologico

Nella tavola di P.R.G. della zonizzazione in scala 1:10.000/1:2.000 è riportato il perimetro del vincolo ecologico che interessa le zone oggi attorno ai campi di spandimento e a quelli nuovi previsti dal P.R.G.. nel momento in cui quelli oggi funzionanti si trasferiranno nelle nuove aree previste, ne decadrà il vincolo e le aree saranno automaticamente tipizzate come E3. Su dette aree è vietata qualsiasi costruzione anche in precario.

Per quelle esistenti è concessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

e) Vincolo faunistico

Le aree indicate con apposito retino sulle tavole di P.R.G. sono aree protette per la salvaguardia della fauna esistente; ciò comporta l'osservanza dei vincoli e dei regolamenti vigenti in materia.

f) Vincolo archeologico

Nelle aree indicate con apposito retino sono individuate per l'apposizione del vincolo archeologico:

-L'area di Barsento

-La masseria Ronca

Sono proposti per il vincolo ai sensi della L.R. n. 37 del 29.06.79:

-La residenza fortificata Marcualdo

-I resti della cinta muraria

-La casa torre villa Karusio

(Si veda l'Allegato n°5: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 03/07/2025)

9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il complesso edilizio oggetto di pignoramento risulta nel possesso del debitore esecutato.

10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi dei certificati della Conservatoria dei RR.II. prodotta agli atti dal creditore procedente, per gli immobili oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

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

Dall'analisi dei certificati della Conservatoria dei RR.II. prodotta agli atti dal creditore procedente, sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sulle unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario per notaio Giuseppina Cioffi in data 28/07/2004 Rep. n.28864**, iscritta ai nn. 39239/8903 in data 31/07/2004 per la somma complessiva di € 340.000,00, di cui € 170.000,00 per capitale, a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES- CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP., Sede Castellana Grotte (NA) (C.F.: 00382410728), in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà del seguente immobile in Putignano:
 - Complesso immobiliare in agro di Putignano adibito a centro sportivo censito in catasto fabbricati al Fg. 32 P.IIa 97, Strada Comunale Fieno San Magno nc, Piano terra, Cat. D/6, Rendita € 6.802,50.
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 07/03/2024 Rep. n. 10836/1424**, iscritta ai nn. 11419/1462 in data 07/03/2024 per la somma complessiva di € 867.044,20, di cui € 433.522,10 per capitale, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede Roma (RM) (C.F.: 13756881002) in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà del seguente immobile in Putignano:
 - Complesso immobiliare in agro di Putignano adibito a centro sportivo censito in catasto fabbricati al Fg. 32 P.IIa 97, Strada Comunale Fieno San Magno nc, Piano terra, Cat. D/6, Rendita € 6.802,50.
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE concessa a garanzia di mutuo fondiario per notaio Giuseppina Cioffi in data 28/07/2004 Rep. n.28864**, iscritta ai nn. 20088/2567 in data 24/04/2024 per la somma complessiva di € 340.000,00, di cui € 170.000,00 per capitale, a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES- CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP., Sede Castellana Grotte (NA) (C.F.: 00382410728), in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà del seguente immobile in Putignano:
 - Complesso immobiliare in agro di Putignano adibito a centro sportivo censito in catasto fabbricati al Fg. 32 P.IIa 97, Strada Comunale Fieno San Magno nc, Piano terra, Cat. D/6, Rendita € 6.802,50.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 17/01/2025 Rep. 298**, trascritto ai nn. 5771/4442 in data 04/02/2025 a favore di CASSA

RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTE- CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP., Sede Castellana Grotte (NA) (C.F.: 00382410728), in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà del seguente immobile in Putignano:

- Complesso immobiliare in agro di Putignano adibito a centro sportivo censito in catasto fabbricati al Fg. 32 P.IIa 97, Strada Comunale Fieno San Magno nc, Piano terra, Cat. D/6, Rendita € 6.802,50.

12. Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di complesso immobiliare non appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

13. Provenienza ventennale

Dall'analisi dei certificati della Conservatoria dei RR.II. prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento alle unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1990 al 16/12/1991	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lanzillotta	16/12/1991	41420	4587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	10/08/1990	31150	24512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Gioia del Colle	09/08/1990	4601		
Dal 16/12/1991 al 30/03/1994	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lanzillotta	16/12/1991	52318	5665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	14/01/1992	2874	2655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ELABORATO PERITALE

		Gioia del Colle	02/01/1992	78	---
Dal 30/03/1994 al 26/06/2007	[REDACTED]	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lanzillotta	30/03/1994	70350	7169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		---	---	---	---
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia del Colle	19/04/1994	2236	---
		Dal 26/06/2007 al 16/07/2013	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giuseppina Cioffi	26/06/2007			32527	14826
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Bari	12/07/2007			41092	26031
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Bari	12/07/2007			12676	1T
Dal 16/07/2013 ad oggi	[REDACTED]			SENTENZA TRASLATIVA (PER ACCERTAMENTO DI SIMULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAIO GIUSEPPINA CIOFFI)	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Bari	16/07/2013	598	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	20/11/2015	43186	31689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		---	---	---	---

(Si veda l'Allegato n°6: Titolo di provenienza – 6/a Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per notaio Giuseppina CIOFFI Rep. 32527 del 26/06/2007; 6/b Copia fotostatica della sentenza traslativa per Giudice Dott.ssa Marisa ATTOLLINO Rep. 598 del

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 risulta attualmente invariata.

14. Determinazione del valore di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare si ritiene di adottare il cosiddetto metodo del "costo di riproduzione deprezzato" anche denominato *cost approach*.

L'impiego di tale metodo appare il più adatto in caso di assenza di compravendite di beni analoghi nel mercato immobiliare di riferimento e nella stima del valore di mercato di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi.

Il metodo del costo è un procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del fabbricato può essere stimato con il costo di ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetustà.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente.

Il procedimento di stima si compone, quindi, di tre elementi:

- il valore di mercato del terreno edificato;
- il costo di ricostruzione a nuovo, i quali dovranno essere suddivisi in costi:
 - a) diretti
 - Costo di costruzione opere edilizie edificio
 - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
 - b) indiretti
 - Oneri di urbanizzazione
 - Oneri professionali
 - Spese generali
 - c) utile del promotore sul proprio capitale di rischio
- il deprezzamento.

Il *costo di ricostruzione* di un fabbricato o di un'opera esistenti è pari al loro ipotetico costo di costruzione. Il *deprezzamento* è il processo di progressiva perdita di valore economico, misurato in termini reali, di un asset immobiliare nel tempo. Nel settore immobiliare, le principali cause di deprezzamento degli edifici sono classificati in:

- deterioramento fisico (*physical deterioration*);
- obsolescenza funzionale (*functional obsolescence*);

- obsolescenza esterna (*external obsolescence*).

La stima del valore di riproduzione (V_{rip}) comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times [1 - D]$$

Essendo:

- V_s il valore di mercato dell'area di sedime in cui insiste il complesso;
- K_c il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, degli accessori e delle sistemazioni esterne;
- D_1 il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato in esame, determinato in base alla formula definita dall'UEC (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari) nel modo seguente:

$$D_1 = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove A rappresenta il rapporto percentuale tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla stima e il numero di anni di vita utile media presunta;

- D_2 il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica del fabbricato che considera la riduzione dell'appetibilità nel tempo di un edificio in funzione delle mutate esigenze dell'utenza/committenza.

Sulla base di quanto sin qui esposto, si procede alla stima del costo di riproduzione deprezzato del bene pignorato.

14.1 Determinazione del valore dell'area (V_s)

Attraverso un'indagine di mercato condotta consultando professionalità operanti nel settore della compravendita immobiliare di Putignano, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'area del complesso oggetto di stima al Foglio 32 Particella 97:

$$6.353 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 19.059,00 \text{ €}$$

14.2 Determinazione del costo di costruzione al nuovo del fabbricato, degli accessori e delle sistemazioni esterne (K_c)

Parte d'opera	Superficie [m ²]	Costo di costruzione [€/m ²]	Costo di costruzione totale [€]
Fabbricato "A" (uffici, spogliatoi, centrale termica)	207,85	450,00	93.532,50
Fabbricato "B" (Spogliatoi)	52,15	450,00	23.467,50
Fabbricato "C" (spogliatoi)	24,70	450,00	11.115,00
Campo calcetto 1	1.500,00	60,00	90.000,00
Campo calcetto 2	800,00	60,00	48.000,00
Sistemazioni aree esterne	3.768,30	20,00	75.366,00
		Totale	341.481,00

14.2.1 Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo

riguardante il costo di costruzione, sono periodicamente aggiornati dai Comuni con deliberazione di Giunta Comunale.

Si ritiene in via cautelativa che tali oneri possano essere quantificati nella misura complessiva del 7% del costo di costruzione.

$$O_u = 341.481,00 \text{ €} \times 7\% = 23.903,67 \text{ €}$$

14.2.3 Oneri professionali

I costi tecnici relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale fissata nella misura del 8%.

$$O_p = 341.481,00 \text{ €} \times 8\% = 27.318,48 \text{ €}$$

14.3 Valore al nuovo dell'immobile

Il valore al nuovo dello stabile, nel suo complesso, seguendo la formula di sotto riportata, è pari alla somma dei fattori sopra indicati:

$$V_n = V_s + K_c + O_u + O_p$$

Pertanto:

$$V_n = \text{€ } 19.059,00 + \text{€ } 341.481,00 + \text{€ } 23.903,67 + \text{€ } 27.318,48 = \text{€ } 394.662,15$$

(arrotondabile a € 395.000,00)

14.4 Calcolo coefficiente di degrado

Definito, con il procedimento di cui al precedente punto, il costo complessivo al nuovo dello stabile, si procede alla determinazione del coefficiente di degrado (D) da applicare al costo ricavato.

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

in cui A esprime la percentuale tra l'età dello stabile (dalla sua costruzione o dall'ultimo importante intervento di ristrutturazione) e la sua vita complessiva:

$$A = 100 \times n / 35$$

Nel caso specifico, tenuto conto degli importanti lavori di ristrutturazione eseguiti alla metà degli anni '90, se "n" sono gli anni di vita:

$$A = 100 \times 30 / 35$$

Il coefficiente di deprezzamento sarà dato da:

$$D = [(85 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 75,89$$

14.5 Calcolo del valore venale del bene

Pertanto, applicando la formula, il valore dell'immobile sarà dato da:

$$V_{np} = V_s + K_c \times [1 - D] = 395.000,00 \times [1 - 0,75] = 98.750,00 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 10.000,00:

$$V = 98.750,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ m}^2 = 88.750,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 88.750,00 \text{ €} - 15\% = 88.750,00 \text{ €} - 13.312,50 \text{ €} = 75.037,50 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 75.000,00 \text{ €}$$

(Euro settantacinquemila/00)

15. Conclusione

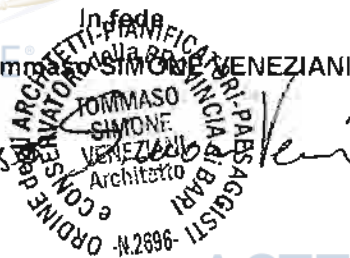
Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire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

Con osservanza

Monopoli, 01/08/2025

In fede
Arch. Tommaso Simone VENEZIANI

Tommaso Simone VENEZIANI



Elenco allegati

Allegato n°1: Documentazione catastale:

1/a Visura storica per immobile - Foglio 32, P.IIa 97;

1/b Planimetria catastale Foglio 32, P.IIa 97;

1/c Estratto di mappa catastale Foglio 32 individuazione della particella 97;

Allegato n°2: Elaborati grafici:

Tavola unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare sita nell'agro del Comune di Putignano (Ba) alla contrada fieno san magno adibita a centro sportivo, complessivamente composta da n. 3 fabbricati con pertinenziale parcheggio esterno scoperto e da n. 3 campi da calcetto - scala 1:100;

Allegato n°3: Documentazione fotografica;

Allegato n°4: Pratiche edilizie:

4/a Copia fotostatica della Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 55/90;

4/b Copia fotostatica del Permesso di Costruire in sanatoria pratica n. 280/2004;

Allegato n°5: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 03/07/2025

Allegato n°6: Titoli di provenienza:

6/a Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per notaio Giuseppina GIOFFI Rep. 32527 del 26/06/2007;

6/b Copia fotostatica della sentenza traslativa per Giudice Dott.ssa Marisa ATTOLLINO Rep. 598 del 16/07/2013.