



COMUNE DI PUTIGNANO

- Città Metropolitana di Bari -
III^ Area – Ambiente – Patrimonio – Paesaggio – Ced
Servizio Patrimonio

Immobile di proprietà Comunale sito nel Comune di Monopoli alla contrada Cozzana – San Bartolomeo

Relazione di stima



A. SCOPO DELLA STIMA

L'Amministrazione Comunale ha manifestato la propria volontà di voler procedere con la alienazione dell'immobile oggetto della presente stima, pertanto si è proceduto con la verifica dello stato attuale dell'immobile; ricognizione ed individuazione delle attuali possibilità e potenzialità che può offrire l'immobile e l'area di pertinenza in caso di vendita fornendo una approfondita valutazione analitica dello stesso.

B. COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

In data 05.11.1969 pratica n. 840 è stato rilasciato in favore del Comune di Putignano il permesso di costruzione per lavori di ampliamento dell'esistente fabbricato (realizzato in data antecedente il 1942) destinato a centro sociale. In data 26.06.1970, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

Allo stato attuale l'immobile non risulta utilizzato ed è così composto:

Piano interrato:

- piccolo locale cantina con accesso dal vano scale esistente nel locale deposito di piano terra della superficie utile di m $(3,40 \times 4,65) = \text{mq } 15,81$.

Piano terra:

- a) zona preesistente composta da vano di ingresso, un vano ad uso direzione, ampio vano scala, con annessi servizio igienico, piccolo ripostiglio e num. due vani ad uso deposito. Dall'ingresso laterale si accede ad una zona destinata ad alloggio del custode composto da ampio vano ingresso, piccola cucina, un vano tinello, con annessi servizio igienico e ripostiglio. La predetta zona sviluppa una superficie lorda di m $(14,90 \times 16,60) + (4,95 \times 2,50) = \text{mq } 259,72$, per un volume di circa mc 1.148,92.
- b) zona ampliata realizzata in aderenza alla parte preesistente, composta da ingresso – disimpegno, dispensa, ampio vano refettorio, ampio vano cucina, un vano stireria ed un vano lavanderia. La superficie della predetta zona sviluppa una superficie lorda di m $(6,60 \times 16,30) + (11,10 \times 8,90) = \text{mq } 206,37$, per un volume di circa mc 928,67.
- c) dal predetto vano refettorio, si accede ad un disimpegno che porta alla ulteriore zona ampliata formata da un ampio locale destinato ad uso refettorio con annessi servizi igienici. La predetta zona sviluppa una superficie lorda di m $(31,00 \times 10,60) + (6,10 \times 3,00) = \text{mq } 346,90$, per un volume di circa mc 1.595,74.
- d) distaccato dalla predetta zona ampliata (punto b)), vi è un corpo composto da tre vani depositi ed annessi servizi igienici e sviluppa una superficie lorda di m $(9,80 \times 8,90) = \text{mq } 87,22$, per un volume di circa mc 357,60.
- e1) nell'area di pertinenza della particella n.ro 114, vi è un locale di piano terra destinato a locale centrale termica e sviluppa una superficie lorda di m $(6,05 \times 7,00) = \text{mq } 42,35$, per un volume di circa mc 127,05.
- e2) forno con annessa tettoia m $(2,30 \times 4,45) = \text{mq } 10,24$, per un volume di circa mc 22,52.

Piano primo:

- Al primo piano si accede dal vano scale e sono presenti nella parte preesistente num. 4 vani destinati a dormitorio con annessi servizi igienici, disimpegno ed accessori, che sviluppano una



superficie lorda di m (14,90 x m 16,60) = mq 247,34, per un volume di circa mc 1.137,76; nella zona ampliata sono stati realizzati num. 4 vani destinati a dormitorio con annessi servizi igienici, un ampio vano destinato ad infermeria ed annessi servizi igienici, disimpegni ed accessori, che sviluppano una superficie di m (6,60 x 16,30) + (11,10 x 8,90) = mq 206,37, per un volume di circa mc 949,30.

Secondo piano:

- Il secondo piano, lastrico solare, si sviluppa per l'intera superficie della zona a) e b).

Tabella di calcolo superfici e volumi						
		L	L1		H	Totale
		m	m	mq	m	MC
Piano interrato		3,40	4,65	15,81	3,00	47,43
Piano Terra	A1	14,90	16,60	247,34	4,50	1113,03
	A2	4,95	2,50	12,38	2,95	36,51
	B1	6,60	16,30	107,58	4,50	484,11
	B2	11,10	8,90	98,79	4,50	444,56
	C1	31,00	10,60	328,60	4,60	1511,56
	C2	6,10	3,00	18,30	4,60	84,18
	D	9,80	8,90	87,22	4,10	357,60
	E1	6,05	7,00	42,35	3,10	131,29
	E2	2,30	4,45	10,24	2,20	22,52
						4185,35
Piano Primo	A1	14,90	16,60	247,34	4,60	1137,76
	B1	6,60	16,30	107,58	4,60	494,87
	B2	11,10	8,90	98,79	4,60	454,43
						2087,07
						6319,84

Dalla verifica degli atti ed elaborati allegati al permesso di costruzione rilasciato in data 05.11.1969 pratica n. 840, dal Comune di Monopoli, si riscontra che alcuni volumi, evidenziati in giallo nella planimetria generale e nella tabella di seguito riportata, non sono assentiti, pertanto non sono stati considerati nel computo totale dei volumi:

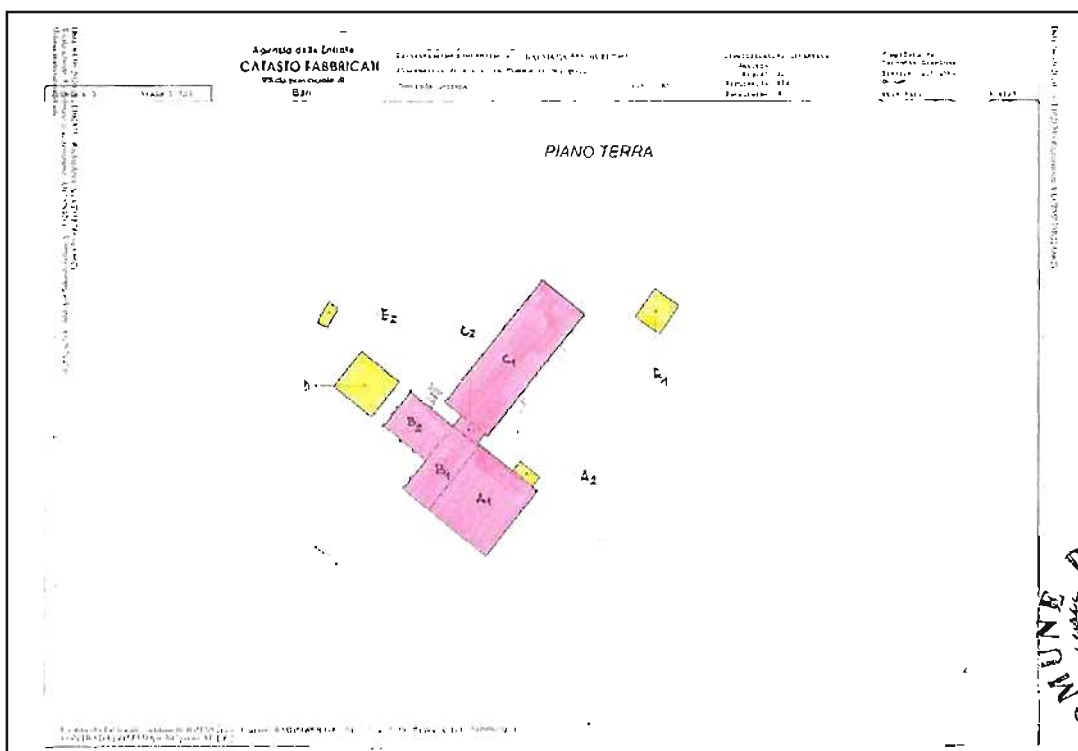
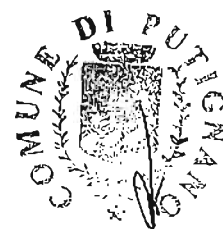


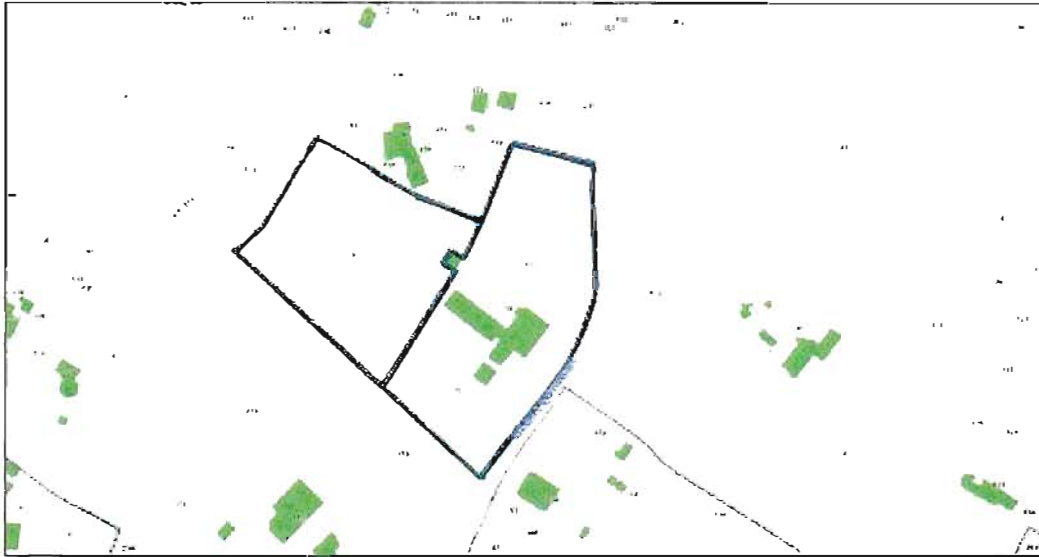
Tabella riepilogativa di calcolo:								
			Superfici		Volumi			
		L	L1	Snr	Sua	H	Volume	
		m	m	mq	mq	m	mc	
Piano interrato		3,40	4,65	15,81	-	3,00	47,43	-
Piano Terra	A1	14,90	16,60	-	247,34	4,50	1113,03	-
	A2	4,95	2,50	-	12,38	2,95	-	36,51
	B1	6,60	16,30	-	107,58	4,50	484,11	-
	B2	11,10	8,90	-	98,79	4,50	444,56	-
	C1	31,00	10,60	-	328,60	4,60	1511,56	-
	C2	6,10	3,00	-	18,30	4,60	84,18	-
	terrazzo	2,20	0,70	1,54	-	-	-	-
	terrazzo	8,10	6,00	48,60	-	-	-	-
	D	9,80	8,90	87,22	-	4,10	-	357,60
	E1	6,05	7,00	42,35	-	3,10	-	131,29
	E2	2,30	4,45	10,24	-	2,20	-	22,52
Piano Primo	A1.1	14,90	16,60	-	247,34	4,60	1137,76	-
	balcone	2,00	0,80	1,60	-	-	-	-
	balcone	2,00	0,80	1,60	-	-	-	-
	balcone	2,00	0,80	1,60	-	-	-	-
	balcone	2,00	0,80	1,60	-	-	-	-
	B1.1	6,60	16,30	-	107,58	4,60	494,87	-
	B2.1	11,10	8,90	-	98,79	4,60	454,43	-
TOTALI				212,16	1266,70		5771,93	547,91
Totale							6319,84	

L'intero immobile innanzi descritto è riportato in catasto fabbricato al foglio di mappa n.ro 30 particelle n.ri:

Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piani
114	4	B/1	1	6391 m ³	Totale: 1284 m ²	Euro 3.630,73	S1 - T - 1 - 2

Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
671	-	Mandorieto	1	-	- 81 00	Euro 56,47	Euro 20,92





Stralcio Catastale – Foglio di mappa n.ro 30 - Particelle n.ri 114 e 671

C. DESTINAZIONE URBANISTICA

- Con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 22.10.2010, pubblicata sul BURP n. 167 del 04.11.2010, il Comune di Monopoli ha approvato definitivamente il Piano Urbanistico Generale.
- Con Delibera n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 dell'11.06.2015 veniva accertata e dichiarata la conformità al PUG di Monopoli al PPTR ai sensi dell'art. 100, comma 1 delle NTA del PPTR.
- La Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 424 del 30.03.2020, avente oggetto: *"Adeguamento del PUG del Comune di Monopoli al PPTR. Parere di Compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.a delle NTA del PPTR. Aggiornamento del PPTR ex art. 2, co. 8 della L.R. n. 20/2009"*, ha rilasciato ai sensi dell'art. 96.1.a) e secondo le procedure dell'art. 97 delle NTA del PPTR il **parere favorevole di compatibilità paesaggistica sull'adeguamento del PUG di Monopoli al PPTR.**
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 12.05.2020, il Comune di Monopoli, ha approvato l'adeguamento del PUG al PPTR ai sensi del comma 12 dell'art. 11 della L.R. 20/2001 e dell'art. 97 delle Norme Tecniche del PPTR, la stessa è stata pubblicata per estratto sul BURP n. 84 dell'11.06.2020.

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto (p.lla 114) e l'area annessa (p.lla 671) risultano tipizzate secondo il vigente strumento urbanistico, P.U.G. in:

Foglio di mappa n.ro 30 - Particella n.ro 114:

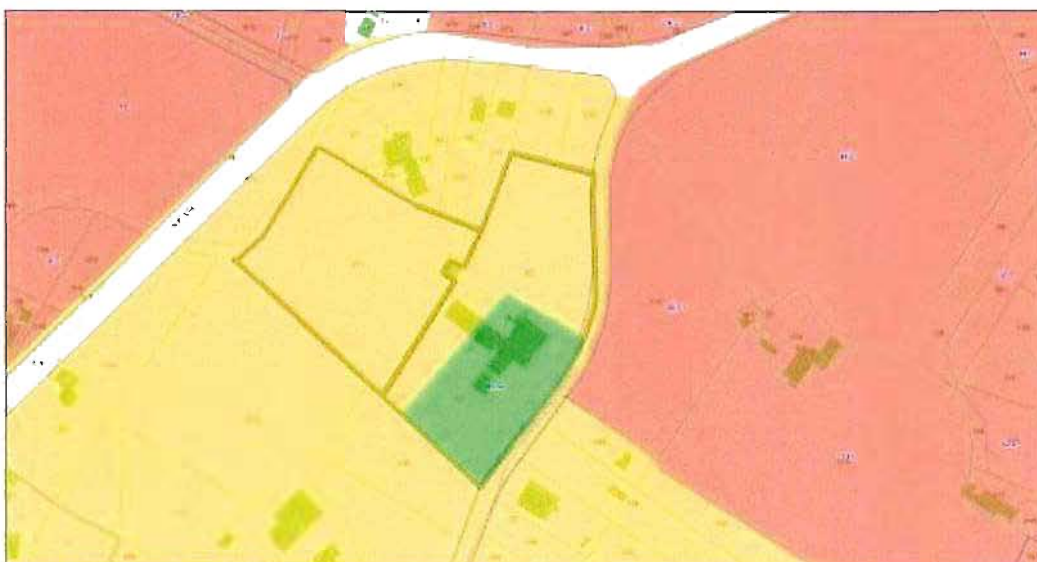
- **P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR: Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 35/P; Capo III - Contesti rurali.
- **P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR: Contesti urbani esistenti consolidati delle Contrade** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 13/P; Art. 41/P.
- **P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR: Infrastrutture di progetto viabilità esistente da potenziare e o riqualificare** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 41/P.
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Infrastrutture di progetto viabilità esistente da potenziare e o riqualificare** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 12/S.



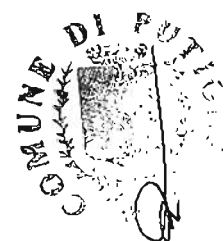
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 12/S.
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Componenti culturali - UCP - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 10/S.
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 20/S; Art. 22/ S.
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 33/S; Art. 29/S.
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 33/S.

Foglio di mappa n. 30, particella 671:

- **P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR: Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare** (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 35/P; Capo III - Contesti rurali
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 12/S
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Componenti culturali - UCP - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli** (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 10/S
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare** (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 33/S; Art. 29/S
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato** (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 33/S



Stralcio P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR





P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR

D. LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale, il fabbricato esistente, realizzato sulla particella n.ro 114, descritto al punto B, non risulta utilizzato.

L'accesso all'intera proprietà, avviene attraverso il tratto di viabilità comunale che raccorda a nord con la SP 114 - Monopoli – Conversano, tramite ampio ingresso carrabile posto sulla viabilità comunale stessa.

L'area annessa, individuata con la particella n.ro 671, alberata, utilizzata ad uso agricolo.

L'area catastale di pertinenza dell'edificio è sistemata nell'intorno del fabbricato, in parte con pavimento di asfalto ed in parte con pavimento in cemento.

La parte di immobile preesistente è stata realizzata con struttura in muratura in buono stato di conservazione.

L'ampliamento realizzato successivamente con il permesso di costruzione rilasciato in data 05.11.1969 pratica n. 840, in aderenza al preesistente, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato.

A quest'ultima parte in ampliamento risultano necessari interventi di restauro e risanamento conservativo.

E. NORMATIVA VIGENTE - INTERVENTI REALIZZABILI

Secondo il vigente strumento urbanistico (P.U.G. adeguato al, l'immobile ricade nei "Contesti urbani consolidati delle contrade" – art. 13/P:

Art. 13/P

Contesti urbani consolidati delle Contrade

13.01 Obiettivi

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sui lotti liberi presenti nel tessuto



13.02 Modalità di attuazione

- intervento edilizio diretto

13.03 Modalità di intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova costruzione

13.04 Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7

13.05 Indici

- Ef = 0,05 mq/mq per gli interventi AMP, NE, DR
- Sul massima = Sul esistente (Sul virtuale) maggiorata del 20% per gli interventi RE2
- Sul massima = Sul esistente (Sul virtuale) per gli interventi RE1, RE3
- P max = 2

In tale contesto, nel periodo di validità, è possibile realizzare interventi straordinari di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 14 del 30.07.2009 e successive modifiche avvenute mediante: L.R. 07.10.2009 n. 18 - L.R. 31.12.2009 n. 34 - L.R. 25.02.2010 n. 5 - L.R. 01.08.2011 n. 21 - L.R. 12.12.2011 n. 34 - L.R. 20.02.2012 n. 1 - L.R. 03.07.2012 n. 18 - L.R. 05.02.2013 n. 6 - L.R. 07.08.2013 n. 26 - L.R. 05.12.2014 n. 49 - L.R. 19.11.2015 n. 33 - L.R. 05.12.2016 n. 37, ecc. - L.R. 26.10.2016 n. 28 - L.R. 01.12.2017 n. 48 - L.R. 01.12.2017 n. 51 - L.R. 17.12.2018 n. 59 - L.R. 28.03.2019 n. 5 - L.R. 30.12.2019 n. 55 - L.R. 30.12.2020 n. 35.

Il Comune di Monopoli, in esecuzione della Legge Regionale n. 14 del 30.07.2009 "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale", ha adottato la delibera di C.C. n. 9 del 13.01.2010.

Al Regolamento comunale, L.R. n. 14 del 30.07.2009, sono state apportate modifiche dalle seguenti delibere di Consiglio Comunale: n.12 del 11.04.2019 e n. 10 del 14.02.2020.

L'area annessa (p.lla 671), secondo il vigente strumento urbanistico, ricade nei "Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare" - art. 35/P:

Art. 35/P

Contesti multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare

35.01 Obiettivi

- Conferma dell'attività produttiva agricola come elemento fondamentale dell'economia, dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Monopoli
- Possibilità di realizzare attrezzature pubbliche e private e attività al servizio della popolazione insediata, consolidando al contempo gli insediamenti esistenti

35.02 Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

35.03 Modalità di Intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- DR, AMP, NE



- Dalla Sul esistente va esclusa quella non conforme al "PRG Piccinato" e le eventuali quote realizzate in difformità da esso e successivamente condonate. Non costituiscono Sul gli annessi agricoli.

35.04 Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali U1/1
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3
- Funzioni per attività: U4/1
- Funzioni agricole: U6/1, U6/2, U6/3, U6/4

35.05 Indici

- $E_f = 0,01 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 4\%$ della S_t (per le funzioni U6/2, U6/3)
- $H = 7,50 \text{ m}$ ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi agricoli

35.06 Prescrizioni specifiche 1

- Per gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere comunque assicurati dai privati, a loro cura e spese, i servizi inerenti: all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana, alla gestione dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia e ai sistemi di mobilità.
- Le acque meteoriche devono essere opportunamente utilizzate almeno per usi irrigui, dimostrandolo con opportuni accorgimenti negli elaborati grafici e argomentato con apposita relazione asseverata.

35.07 Prescrizioni specifiche 2

- Per gli eventuali interventi di nuova edificazione (NE) il lotto minimo da asservire, con apposito atto notarile, è di 1ha.
- Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - superficie minima del terreno da edificare mq 2.000 (duemila), solo per le aziende agricole in caso di accorpamento;
 - distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti;
 - distacco minimo dai confini mt 5 (cinque).

F. IL MERCATO

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Bari	Monopoli	E3	Fascia: Suburbana Descrizione: CONTRADE: S. OCEANO - COZZANA - S. GERARDO - PADRE SERGIO - VIRBO - CRISTO RE - ANTONELLI - GORGOFREDDO - IMPALATA

Si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale, assenza delle compravendite, una lieve diminuzione dei prezzi. Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

L'indagine di mercato condotta in zona ha fatto rilevare che per immobili simili al bene oggetto di stima non vi è un mercato florido delle compravendite e non sono disponibili prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente, ma l'immobile in esame risulta suscettibile di essere

trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

Invero l'intero complesso immobiliare esprime una volumetria pari a mc 7792,11 costituita dalla volumetria del fabbricato esistente di mc 5771.93 incrementata del 35% per il bonus volumetrico previsto (Piano Casa).

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi.

Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico e dunque il comportamento e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di *ordinarietà* che rappresenta l'ipotesi alla base della presente stima. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

G. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TRAMITE IL PROCEDIMENTO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

L'ipotesi posta alla base della presente stima è quella di un imprenditore ordinario che acquista l'intero complesso immobiliare per demolirlo e realizzarci delle abitazioni in villino. Si tratta in definitiva di calcolare il valore finito del nuovo prodotto edilizio e sottrarre le spese necessarie per la realizzazione.

01. Esposizione del procedimento

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione e della demolizione dei manufatti esistenti, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

02. Esposizione del procedimento

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$VT = Vm/qn - (K + Up)/qn$$

dove:

VT= valore di mercato del bene da trasformare

Vm =valore di mercato del bene trasformato

K =sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

Up =utile del promotore



$q = (1+r)$ fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$VT = V_m/qn - \{[(COI+CSC+CSE)+(OUPS+OCC+OP+CAL+SG+SC)+OFT+OIA+OFA]+UP\}/qn$
nella quale:

V_r	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{IT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O_P	Onorari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione		
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione			
O_n	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (OIA e OFA) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito VT . Pertanto, posto:

- OIA uguale a $t \cdot VT$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- OFA uguale a $f \cdot VT$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $CTT = (COI + CSC + CSE)$;
- $CIT = (OU + CG) = (OUPS + OCC + OP + CAL + SG + SC)$;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (VT) diventa:

$$VT = V_m/qn - (\sum_j CTT_j/qn_j + O_u/qn + \sum_k CG_k/qn_k + OFT/qn + UP/qn) [1 + t + f/qn]$$



03. Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

In assenza di progettazione, anche preliminare, per poter pervenire alla valutazione del prodotto finito della trasformazione, si è reso necessario formulare un'ipotesi di fattibilità a partire dai dati urbanistici di progetto, in particolare:

Volume Totale Edificabile compreso bonus volumetrico (35%) = mc 7.792,11

Altezza media del Piano = 3,00 m

Superficie Totale Lorda Realizzabile = mc 7.792,11 : 3,00 m = 2597.37 mq (superficie commerciale)

Scelto come parametro l'unità di superficie (mq), il problema si riduce alla valutazione dell'unità "tipo" dalla quale si ricava il valore parametrico per mq di superficie commerciale edificabile. Facendo riferimento al valore medio ordinario riportato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Monopoli zona Suburbana E3, è risultato che il valore unitario per le abitazioni in villino allo stato ottimo è pari a €/mq 2.000,00 nell'ambito dell'intervallo di confidenza dei valori.

L'intervento che si ipotizza è costituito da lotti edificabili composti da altrettanti villini unifamiliari con pertinenziale giardino e posto auto esclusivo della superficie commerciale ordinaria di circa 125 mq.

04. Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n2	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	48

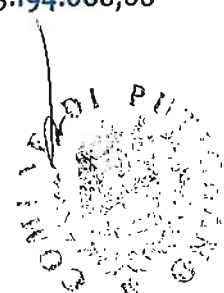
05. Valore di mercato del bene trasformato (V_m)

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo moltiplicando il valore unitario come sopra definito con la superficie commerciale complessiva determinata.

Il valore unitario di mercato del bene trasformato è pari ad €/mq 2.000,00

La superficie commerciale del bene trasformato è pari a mq: 2.597,00

Il valore di mercato (V_m) del bene trasformato è pari ad € 5.194.000,00



H. COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

01. Costo della trasformazione

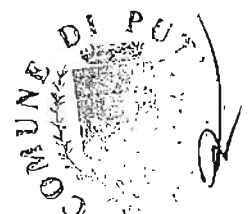
Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

02. Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area attraverso la demolizione dei manufatti esistenti (Coi) e del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc).

Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE			
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m²)	Altezza (m)	Volume (m³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Prezziario degli ordini degli architetti	Villetta monofamiliare	Monopoli	2018	125	3	375	10	1.056,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1.056,00	2.597,00	2.605.310,40
Idoneizzazione dell'area (COI)	ARIAP _ Codice 03.02.01.01.01 Demolizione completa di fabbricato	Provincia di Bari		2019	1	1	1	6	15,70	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	15,70	6320,00	99.224,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)									2.704.534,40								



03. Costi indiretti di trasformazione (CIT)

I "costi indiretti di trasformazione" (CIT) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (OU) che da "Costi di gestione dell'operazione" (CG).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (OU) comprendono:

- o gli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" (OUPS), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso.
- o i "Contributi concessori sul costo di costruzione" (OCC), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I "Costi di gestione dell'operazione" (CG) comprendono:

- o gli Onorari Professionali (OP), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (CTT), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.
- o i Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (CAL), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU).
- o le Spese Generali e di amministrazione (SG), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU).
- o le Spese di commercializzazione (SC), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (VM) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (CIT) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (OU) e nei Costi di gestione dell'operazione (CG)"

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	21,31	€/mq		2.597,00	55.342,07
	Oneri di urbanizzazione Secondaria – Ous	9,98	€/mq		2.597,00	25.918,06
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	34,86	€/mq		2.597,00	90.531,42



COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE					
Onorari professionali [OP= op% x (COI+CSC+CSE)]		€	5,00%	2.704.534,40	135.226,72
Spese generali e Costi per Allacciamenti SG + CAL = x% x (COI + CSC + CSE + OU)		€	2,00%	2.876.325,95	57.526,52
Spese di commercializzazione (SC=x% x Vm)		€	1,00%	5.194.000,00	51.940,00
TOTALE (CIT = OU + CG)					416.484,79

04. Precisazioni sul tasso/aliquota utilizzato

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si è fatto riferimento ai valori medi unitari utilizzati per altri immobili simili nonché alla Determinazione Dirigenziale IV Settore del Comune di Monopoli n. R.C. G. 00073_2015 del 20/01/2015 N° Det. Sett. IV – Integ. RSC 00007/2015 del 20/01/2015, avente oggetto: "Aggiornamento delle aliquote per i contributi di costruzione per l'anno 2015". Per quanto riguarda i costi di gestione dell'operazione, l'importo riportato è stato quantificato con percentuali desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate.

05. Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (OFT)

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$OFT = C \times d \times (qn - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

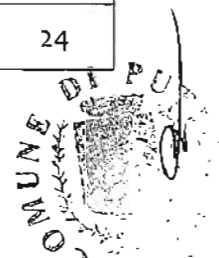
i = tasso di interesse sul debito;

qn = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (OFT) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (CT) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (CT, OU, CG). n1, n2 ed n3 corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
100% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n1 + (1/2)n2$	24	$(1/2)n2 + n3$	24
Oneri di urbanizzazione	n1	12	$n2 + n3$	36
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n1 + (1/2)n2$	24	$(1/2)n2 + n3$	24



Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue.

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (CTT) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,08%	24	2.704.534,40	100,0%	60,0%	35.240,04
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (OU) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		36	171.791,55	100,0%	60,0%	3.375,83
Sui costi di gestione $Of = x\% (CG) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		24	244.693,24	100,0%	60,0%	3.188,35
ONERI FINANZIARI – OFT						41.804,21

06. Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate

Sulla base del principio di ordinarietà è stato assunto il saggio "i" (%) di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione basato su dati rilevati dall'indice Eurirs vigente maggiorato dello spread di mercato: EURIRS 2 anni = -0,52 % + SPREAD 1,60 = 1,08%. La percentuale di indebitamento "d" ritenuta ordinaria tiene conto di quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea2): il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un'operazione immobiliare per più del 60 % del capitale complessivo da investire.

La tempistica dell'operazione immobiliare dall'analisi di fattibilità al periodo di commercializzazione dell'immobile per il calcolo degli oneri finanziari è stata per norma così definita:

oneri di urbanizzazione OUPS e OCC erogati al tempo $n = n_1$ _oneri finanziari calcolati per $n = (n_2 + n_3)$ anni.

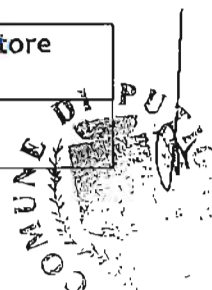
Costo Tecnico di Trasformazione, nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di SAL (stati avanzamento lavori) è stata formulata considerando il tempo di erogazione pari ad $n_1 + (1/2)n_2$, oneri finanziari $1/2 n_2 + n_3$; Costi di gestione pari $n = (n_1 + n_2 + n_3)/2$, oneri finanziari $n/2$.

07. Utile del promotore

L'utile del promotore (UP) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
5.194.000,00	10,00%	519.400,00



L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione, legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali;
- settore di intervento (residenziale);
- andamento locale del mercato (aumento del volume delle vendite),
- tipologia di operazione immobiliare (abitazioni in villino),

si ritiene possa essere valutata pari al 10%.

08. Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (OIA e OFA)

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (OIA), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione: $OIA = t \cdot VT$

- gli oneri finanziari (OFA) sulla quota "d" dei costi (diretti VT e indiretti OIA) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$OFA = (VT + OIA) \times d \times (q^n - 1) = (VT + t \times VT) \times d \times (q^n - 1) = VT (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times VT$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

09. Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (VT)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (CT) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (OFT) e dell'utile del promotore (UP).

10. Precisazioni sul saggio di attualizzazione

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data dell'acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima (attualità). Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso utilizzato è pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si

OK

adotta perciò il tasso risk free nominale medio dei titoli di Stato che risulta pari a 0,93%.

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato Vm	5.194.000,00	0,93%	48	0,9636	5.005.193,27
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	1.081.813,76		24	0,9817	1.061.969,28
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	1.622.720,64		48	0,9636	1.563.733,24
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	68.716,62		12	0,9908	68.083,44
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	103.074,93		48	0,9636	99.328,06
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	97.877,30		24	0,9817	96.081,86
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	146.815,94		48	0,9636	141.479,05
Oneri finanziari sui costi (OFT)	41.804,21		48	0,9636	40.284,59
Utile del Promotore (UP)	519.400,00		48	0,9636	500.519,33

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$VT = Vm/qn - (\sum_j CTT_j / qnj + Ou / qn + \sum_k CGk / qnk + OFT / qn + UP / qn) [1 + t + f/qn]$$

dove $q = 1+r$ r = saggio di attualizzazione;

CTT_j = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

CGk = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

11k,50	$\sum_j CTT_j / qnj + Ou / qn + \sum_k CGk / qnk + OFT / qn + UP / qn$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare VT
a	b	c	$VT = (a - b)/c$
5.005.193,27	3.571.478,85	1,17	1.226.508,88

Valore della Piena Proprietà (€)	1.226.508,88
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%



I. DETERMINAZIONE VALORE AREA ANNESSA

Per la determinazione del valore dell'area annessa (p.lla 671) facente parte dell'immobile innanzi descritto (p.lla 114), unitamente all'area di pertinenza del fabbricato, destinata ad uso agricolo coltivato ad orto – uliveto – mandorleto, si è proceduto ad individuare il valore riferito ad alcuni atti di compravendita di aree agricole aventi le stesse caratteristiche, ricadenti nel territorio comunale del Comune di Monopoli, ritenendo attendibili i valori indicati negli stessi.

Data atto	Rep. Atto	Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Coltura	Superfici e mq	Valore totale	€/mq
13.04.2017	818/692	Contrada Cozzana	22	267	seminativo arborato uliveto	2656	9.000,00 €	3,39 €
				137	seminativo arborato uliveto			
08.03.2019	2287/1879	Contrada Staveta	75	261	uliveto mandorleto	9461	40.000,00 €	4,23 €
				262	uliveto mandorleto			
23.10.2020	3815/3053	Contrada S. Vincenzo	40	65	Seminativo Semin. Arb.	36950	226.500,00 €	6,13 €
				239	Uliveto			
				351	Mandorleto			
				229	Seminativo Uliveto			
				204	Seminativo Uliveto			
Valore medio = (€/mq 3,39 + €/mq 4,23 + €/mq 6,13)/3 = €/mq 4,58								
Valore terreno area annessa oggetto di stima (particella n.ro 671)= mq 8100 x €. 4,58 = €. 37098,00								

J. RIEPILOGO - CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile nel Comune di Monopoli alla contrada "Cozzana". Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare è stato determinato con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di trasformazione applicando la relazione: $VT = VM - (K + UP)$ che corrisponde alla differenza tra l'attivo, rappresentato dal valore del prodotto trasformato, e il passivo, costituito da tutti i costi da sostenere nella trasformazione, tra cui il profitto del promotore edilizio, il tutto attualizzato attraverso il coefficiente $1/qn$. Per la determinazione del valore di mercato totale del bene trasformato si è fatto riferimento al valore OMI per la tipologia di immobile residenziale in villino. Si è passati quindi al calcolo di tutte le spese necessarie alla realizzazione dell'immobile prendendo come riferimento il costo parametrico di costruzione calcolato con il Prezziario dell'Ordine degli Architetti di Bari. Sono stati aggiunti poi gli altri costi esplicitati nella stima compreso gli oneri finanziari. Tutti i ricavi e costi sono stati poi attualizzati al momento della stima. La risoluzione dell'equazione, $VT = VM/qn - (KT+UP)/qn$, ha restituito il valore di mercato



del bene da trasformare.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Descrizione sintetica del bene	Dati catastali				Valore stimato (€)
	Comune/ Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Immobile sito nel Comune di Monopoli alla contrada Cozzana	Monopoli	30	114	4	1.226.508,88
Area Agricola annessa	Monopoli	30	671	-	37.098,00
Totale					1.263.606,88

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per eccesso, risulta essere pari a **Euro 1.264.000,00.**

Tale valore è da ritenersi il più probabile e più attendibile che otterrebbe il proprietario del bene in argomento, nell'ambito dell'alea estimativa pari al 10%. Percentuale che risulta essere attendibile nelle stime particolareggiate.

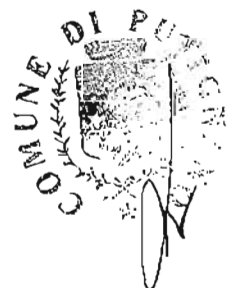
Putignano, 16 marzo 2021.



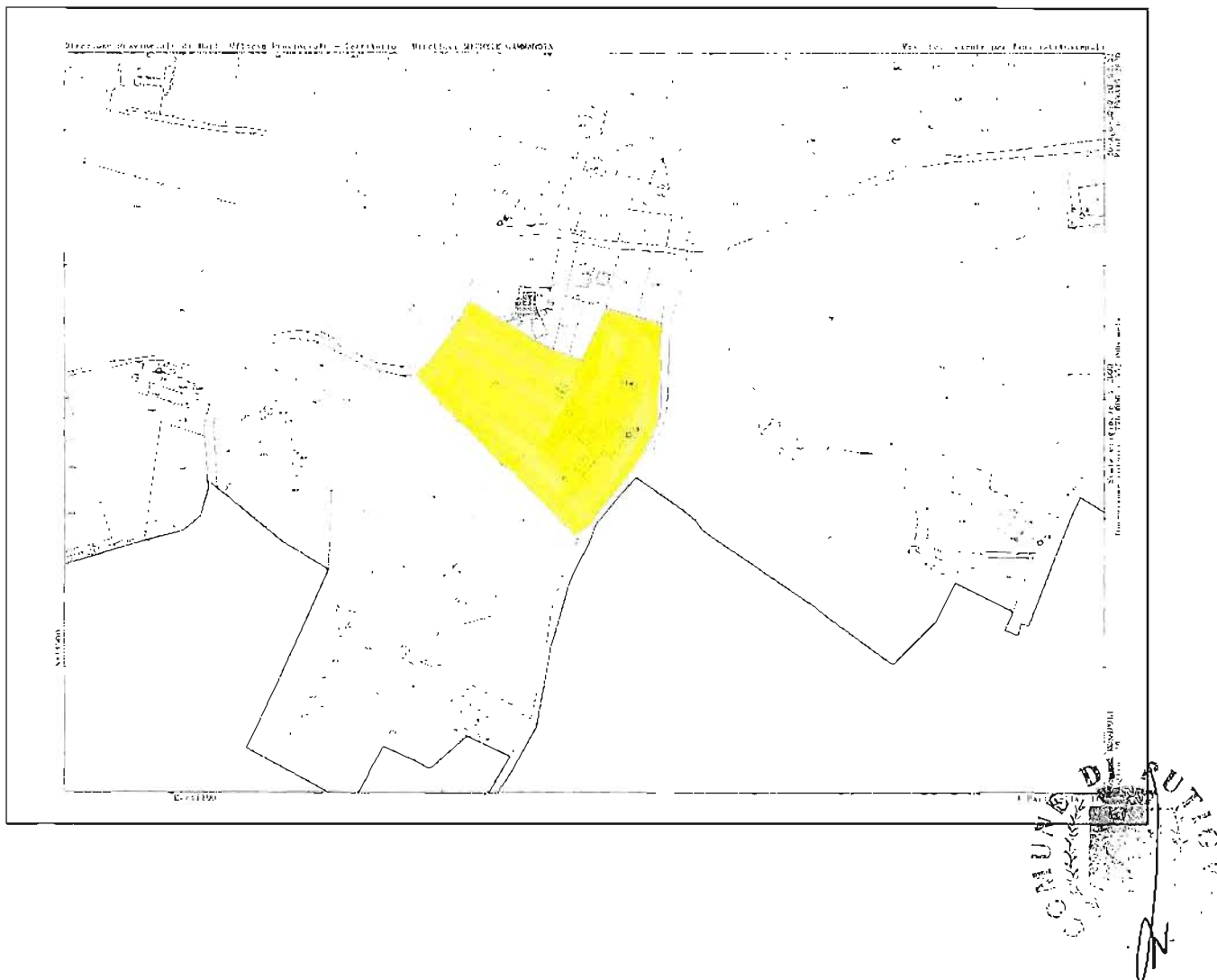
Istruttore Direttivo Tecnico
Ing. Domenico DIPINTO

Documenti allegati:

- A. Stralcio Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particelle n.ri 114 e 671.
- B. Copia Permesso di costruzione rilasciato in favore del Comune di Putignano in data 05.11.1969 pratica n. 840.
- C. Copia Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 26.06.1970.
- D. Copia elaborato grafico allegato al Permesso di costruzione rilasciato in favore del Comune di Putignano in data 05.11.1969 pratica n. 840.
- E. Ortofoto - SIT Puglia.
- F. Copia Stralcio Micro Zone Catastali - Comune di Monopoli - Fascia: Suburbana - Descrizione: CONTRADE: S. OCEANO – COZZANA - S. GERARDO - PADRE SERGIO – VIRBO - CRISTO RE – ANTONELLI – GORGOFREDDO – **IMPALATA**.
- G. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano interrato.
- H. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano Terra.
- I. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano Primo.
- J. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano Secondo - Lastrico solare.
- K. Documentazione fotografica – Stato dei luoghi.



A. Stralcio Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particelle n.ri 114 e 671



B. Copia Permesso di costruzione rilasciato in favore del Comune di Putignano in data 05.11.1969
pratica n. 840.

Anno 19 <u>69</u>	Comune di <u>Monopoli</u> Provincia di <u>BARI</u>	Pra N. <u>8</u>
----------------------	---	--------------------

Comune di <u>MONOPOLI</u> Provincia di <u>BARI</u>	Mod. 5 <u>20604</u>
---	------------------------

Prot. N. <u>20607</u>	PERMESSO DI COSTRUZIONE
Pratica N. <u>840</u>	IL SINDACO

Vista la domanda in data 15-II-1969 del Sig. COMUNE DI PUTIGNANO
nato a --- il --- residente a Putignano
Via Roma N. 8, tendente ad ottenere il permesso di eseguire in qui
Comune, località Monopoli, Via S. Maria N. ---
Catasto urbano: foglio 30 mappale N. --- particella III-112-113-II
lavori di ampliamento dell'edificio con annesso garage

Visto il progetto dell'opera completa di planimetrie, disegni e calcoli;
Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data ---;
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 10-10-1969
Visto il deliberato della Commissione edilizia comunale adottato nella seduta del 21-I-1969
con verbale N. 16, che esprime parere favorevole;
Visto (1) ---

Constatato che è stata fatta regolarmente denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per il materiale
da impiegarsi nei lavori;

Che i calcoli delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, uniformemente al prog
dei lavori sono stati inviati alla Prefettura a norma della legge 16 novembre 1939, N. 2229;
Che sono state osservate le norme stabilite dal r. d. 22 novembre 1937, N. 2105 sulla disciplina c
ostruzioni in zone sismiche di 1. e 2. categoria;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, N. 1150 capo IV, Titolo II;
Viste le norme in materia edilizia stabilite dal codice civile;
Viste le norme del T. U. legge com. e prov. 3 marzo 1934, N. 303;
Viste le norme del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265;
Viste le leggi sulla prevenzione degli infortuni 27 aprile 1955, N. 547; 7 gennaio 1956, N. 164; 19 m
1956, N. 302 e successive norme e discipline;

Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;
Visto il parere del tecnico incaricato e del funzionario di fiducia del
Prefettura di Bari in data 10-10-1969.

Tutto ciò permesso concede

IL PERMESSO DI COSTRUZIONE

al Sig. COMUNE DI PUTIGNANO
per l'esecuzione dei lavori edili descritti in narrativa sotto la piena osservanza delle vigenti norme e
olite stabilite dal codice civile, dai regolamenti comunali, dalle leggi di prevenzione infortuni e da

COMUNE DI PUTIGNANO
12

DITTA INTESTARIA

TRATTA DI COSTRUZIONE EDILE

altra legge speciale o generale in materia; nonché in conformità del progetto presentato e con perfetta regola d'arte, garantendo, altresì, che la costruzione, riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con il rispetto delle seguenti norme particolari:

- 1) Che il cantiere di costruzione, sui lati prospicienti le vie, aree e spazi pubblici, sia chiuso con staccionata o con altro solido sistema.
- 2) Che non siano mai ingombre, da qualsiasi genere di materiali, le vie, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 3) Che siano osservate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione; rimossi ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurato, nella migliore maniera possibile, l'eliminazione di molestie o inconvenienti che possano recarsi con l'esecuzione dei lavori.
- 4) Ogni eventuale occupazione di vie, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Comunale, con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a lavoro ultimato, ad un qualsiasi altro momento su richiesta dell'Autorità Comunale, nello stato in cui viene consegnato.
- 5) Che siano salvi, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi.
- 6) Se nel corso dei lavori, il costruttore incontra opere o manufatti nel sottosuolo, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio Comunale ed all'eventuale proprietario, senza manometterle né danneggiarle.
- 7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo I, dovranno essere verniciate a strisce per la loro netta distinzione ed illuminate, per tutto il periodo in cui resta accesa la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibile.
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del tecnico.
- 9) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori.
- 11) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore o l'applicazione della più gravi sanzioni comminate dalla legge.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 per le zone abitative di 1. e 2. categoria.
- 14) Che siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione di infortuni.

15) e condizione che la parte in ampliamento si unifichi alla architettura esistente.

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore, sono responsabili della piena osservanza delle norme generali e particolari sopra specificate e delle modalità esecutive di cui al presente permesso.

Si allegano alla presente un esemplare delle tavole dei disegni munite di regolare visto.

Dalla Presidenza Municipale, il _____



IL SINDACO

[Handwritten signature]



C. Copia Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 26.06.1970

COMUNE DI PUTIGNANO

NOTA

IL SINDACO

Vista la domanda del signor Sindaco del Comune di Putignano diretta ad ottenere la dichiarazione di abitabilità del fabbricato di nuova costruzione di ampliamento al fabbricato esistente, di proprietà del Comune di Putignano, sito in contrada Cossana dell'agro di Monopoli, composto da un corpo vano ed accessori a piano terra e da n.3 vani ed accessori a primo piano ;

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario dalla quale rilevasi che la nuova costruzione risponde alle prescrizioni del regolamento e della legge sulla igiene e sanità pubblica ;

Visto il parere favorevole di questo Ufficio Tecnico del quale risulta che detta costruzione è conforme al progetto approvato ;

Visto l'art. 20 del P.U. delle leggi sanitarie ;

Visto che l'interessato ha esibito il certificato di collaudo del bollo tondo della Prefettura in data 22 giugno 1970, n. 1166 Div. IV^a U. A. - emanato dal Ingegnere Vincenzo Morelli, ai sensi dell'art. 4 del D. 16 novembre 1935, n. 2159, ed il relativo verbale è annesso alla pratica ;



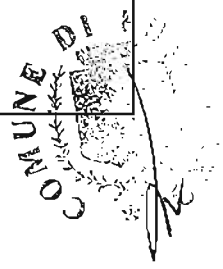
Visto che l'interessato ha pagato la tassa di con-
cessione definitiva, deve ritirarsi dalla ricevuta
in data 13 giugno 1970.

IL SINDACO

Il signor Sindaco del Comune di Parigiano, decan-
dare per uso centro sociale il fabbricato di via:
comunale 11, in 1970.

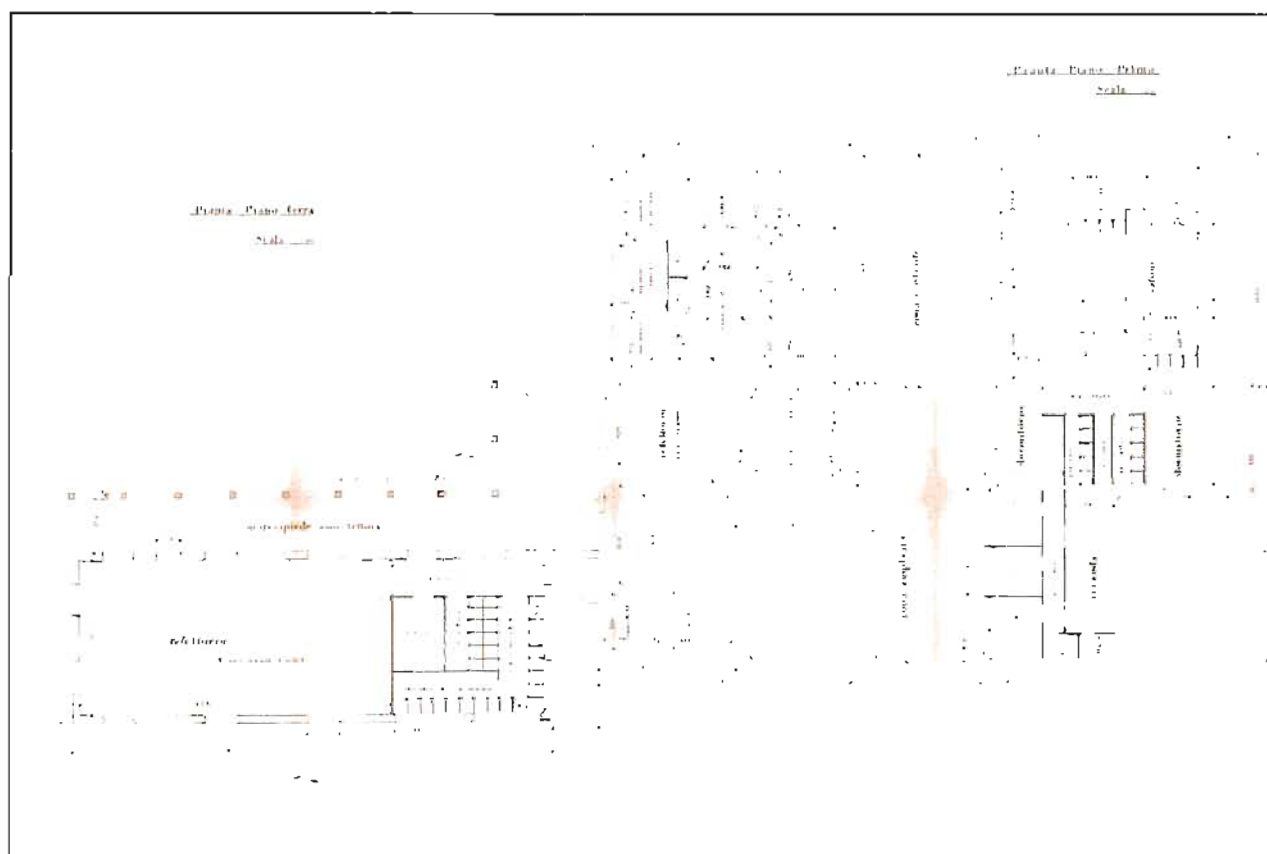
omolog. 11 - 1 - 1970

Ch

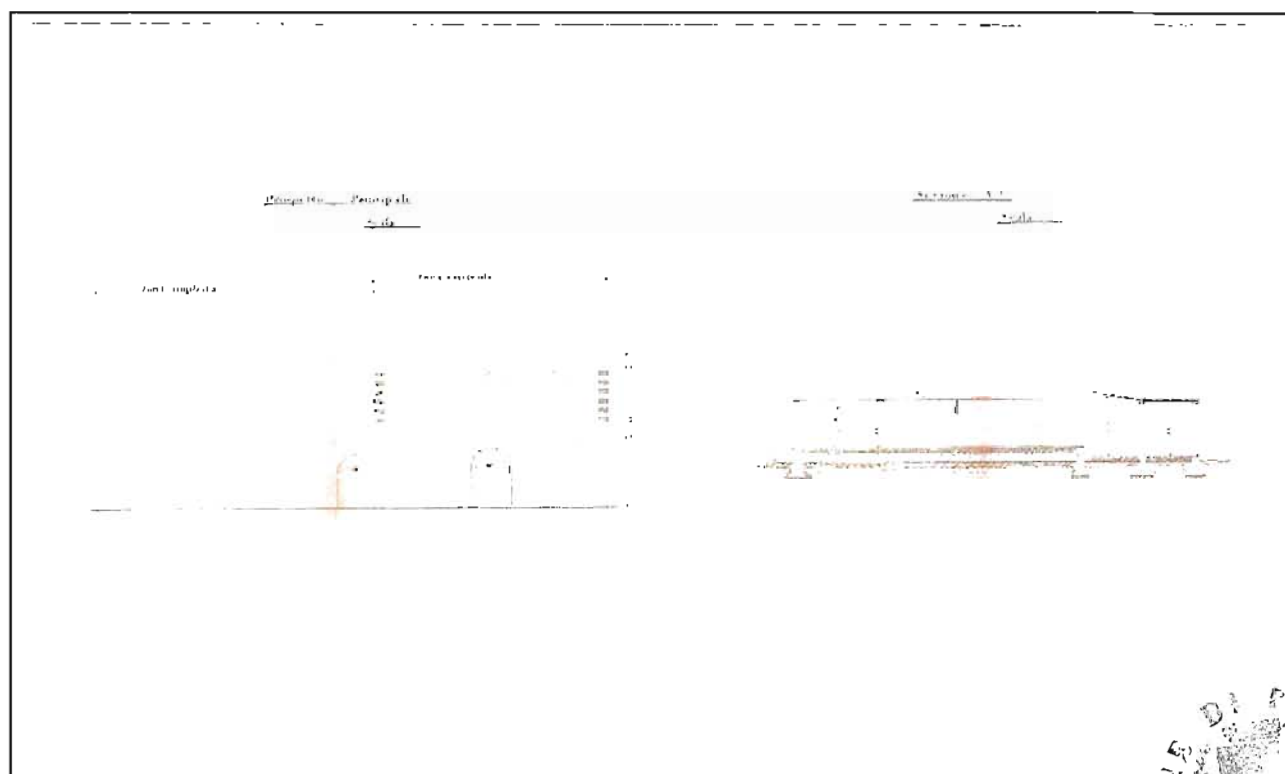



[illegible]

D. Copia elaborato grafico allegato al Permesso di costruzione rilasciato in favore del Comune di Putignano in data 05.11.1969 pratica n. 840 (Pianta Piano terra – Pianta Piano Primo)



D. Copia elaborato grafico allegato al Permesso di costruzione rilasciato in favore del Comune di Putignano in data 05.11.1969 pratica n. 840 (Prospetto – Sezione)

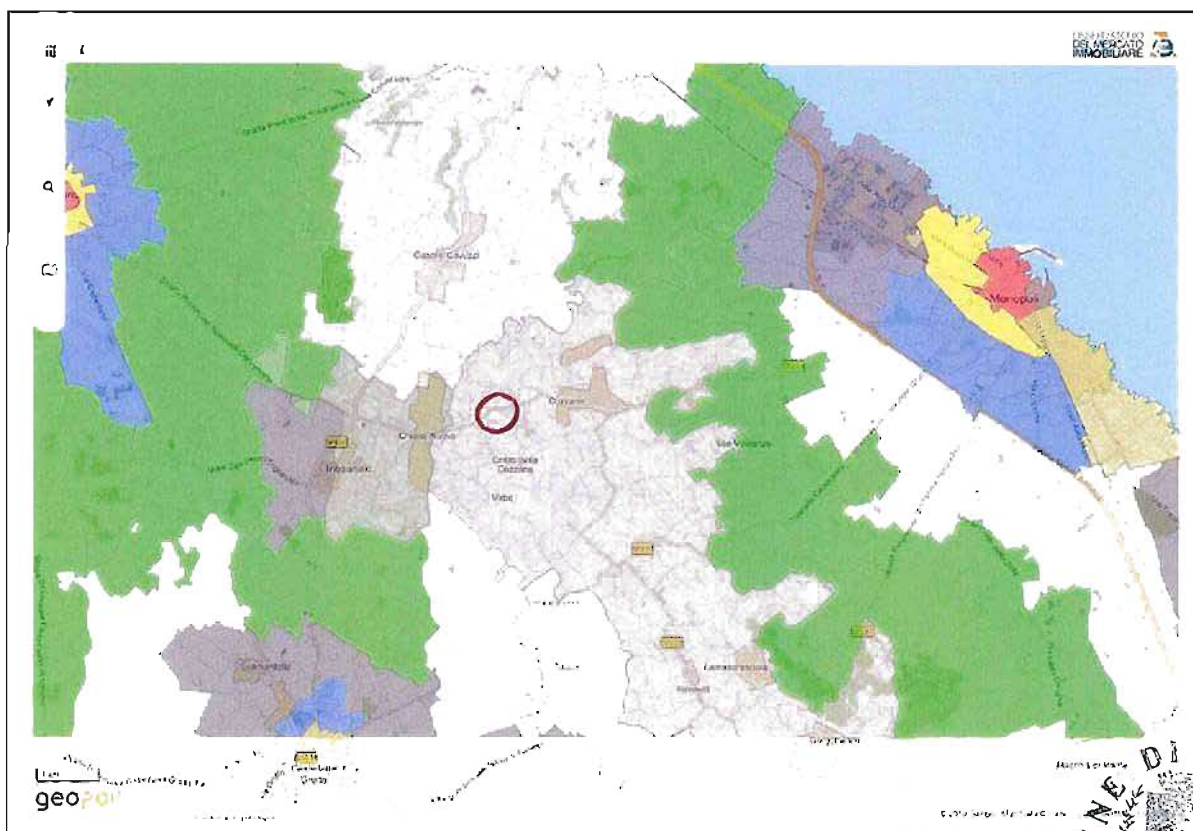


COMUNE DI PUTIGNANO
05.11.1969
pratica n. 840

E. Ortofoto SIT Puglia



F. Copia Stralcio Micro Zone Catastali Comune di Monopoli – Zona OMI E3 – Fascia: Suburbana - Descrizione: CONTRADE: S. OCEANO – COZZANA - S. GERARDO - PADRE SERGIO – VIRBO - CRISTO RE – ANTONELLI – GORGOFREDDO - IMPALATA



COMUNE DI MONOPOLI

Data: 04/06/2020 - 5.10210¹¹ - Residents: 1.035,1971 - 22 May 23

1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402
 2403
 2404
 2405
 2406
 2407
 2408
 2409
 2410
 2411
 2412
 2413
 2414
 2415
 2416
 2417
 2418
 2419
 2420
 2421
 2422
 2423
 2424
 2425
 2426
 2427
 2428
 2429
 2430
 2431
 2432
 2433
 2434
 2435
 2436
 2437
 2438
 2439
 2440
 2441
 2442
 2443
 2444
 2445
 2446
 2447
 2448
 2449
 2450
 2451

[illegible]

10

[illegible]

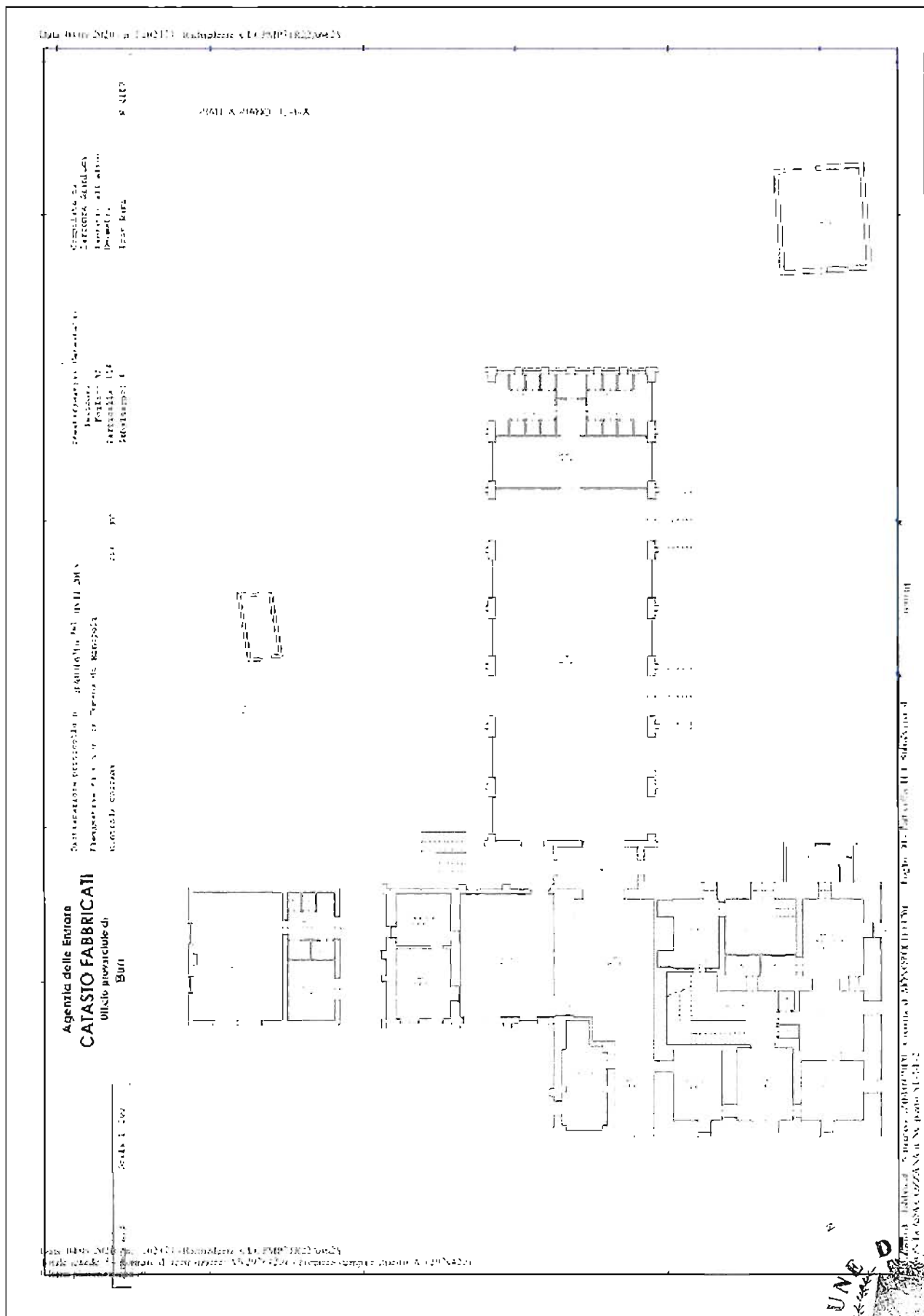
Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bari

2011, 1, 25

2020-09-14 10:00:00 -0400 - 2020-09-14 10:00:00 -0400

CONFIDENTIAL

H. **Copia planimetria Catastale** – Foglio di **Mappa n.ro 30** – Particella 114 sub. 4 – Piano **Terra**



DOI: 10.1002/anie.201202474

[illegible][illegible]

15

[illegible]

Agente delle Entite
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bari

Page 1 of 1

Data: 03/06/2020 às 14:01 - Colunidade: CUBA/PA/BR/200624
 Data: 03/06/2020 às 14:01 - Colunidade: CUBA/PA/BR/200624

TABLE 1

1. \mathcal{L}_1 and \mathcal{L}_2 are linear spaces over \mathbb{R} or \mathbb{C} .

Official Agency, if known:

243 *Journal of Management Inquiry* 18(3)

COMMUNED

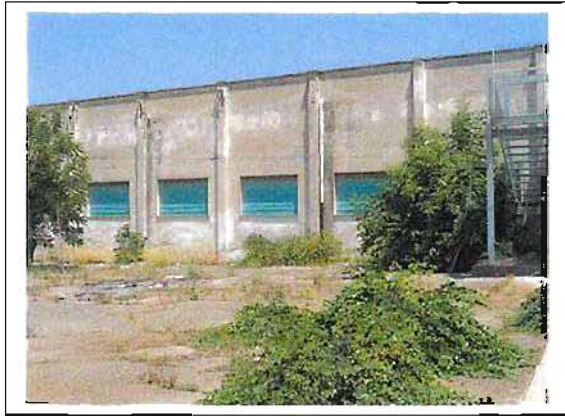
[illegible]

COMUNE

K. Documentazione Fotografica – Stato dei luoghi



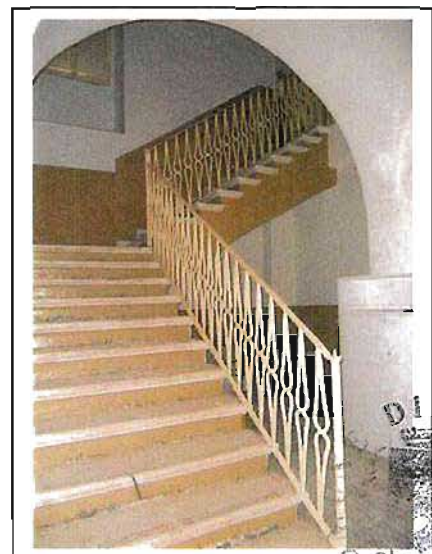
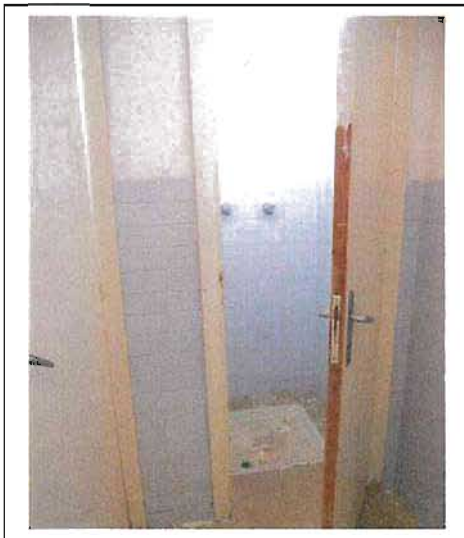
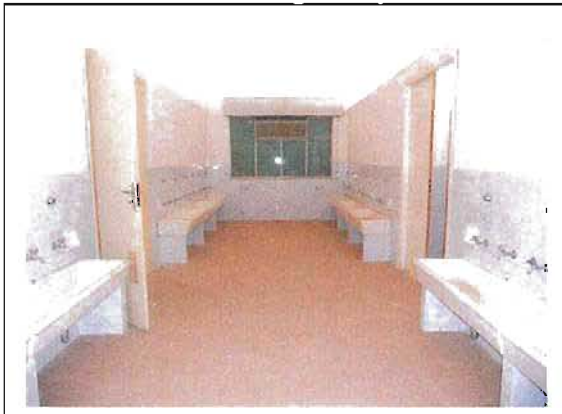
INNOVATION



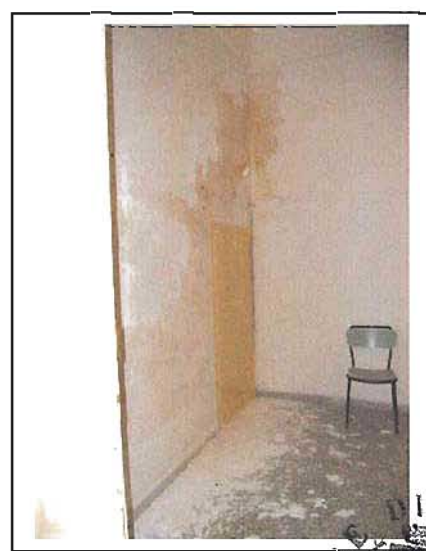
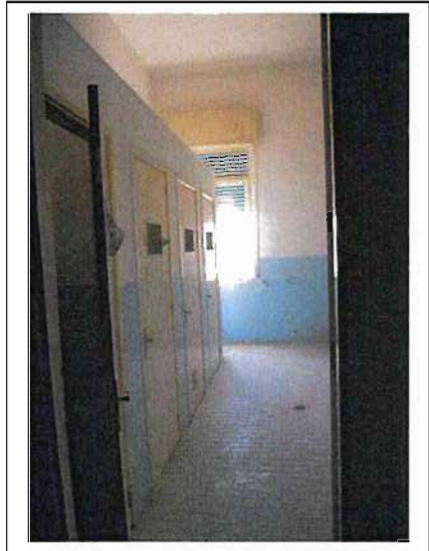
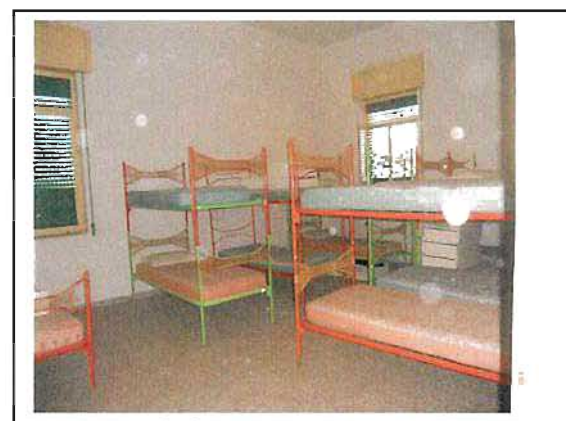
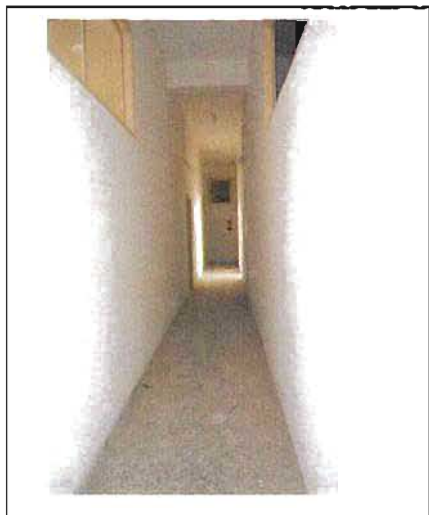
MUNE DI PUT
10



PC
UNIVERSITY
COUNCIL
2000



DI PUTI ON



OMUNO
PUL
ON



COMPTON

