



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



**Relazione di stima del valore dell'immobile di proprietà Comunale sito nel
Comune di Monopoli alla contrada Cozzana – San Bartolomeo**

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 composta 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 m	L1 m		H m		Totale MC
Piano interrato	3,40	4,65	15,81	3,00	47,43	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
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
						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:

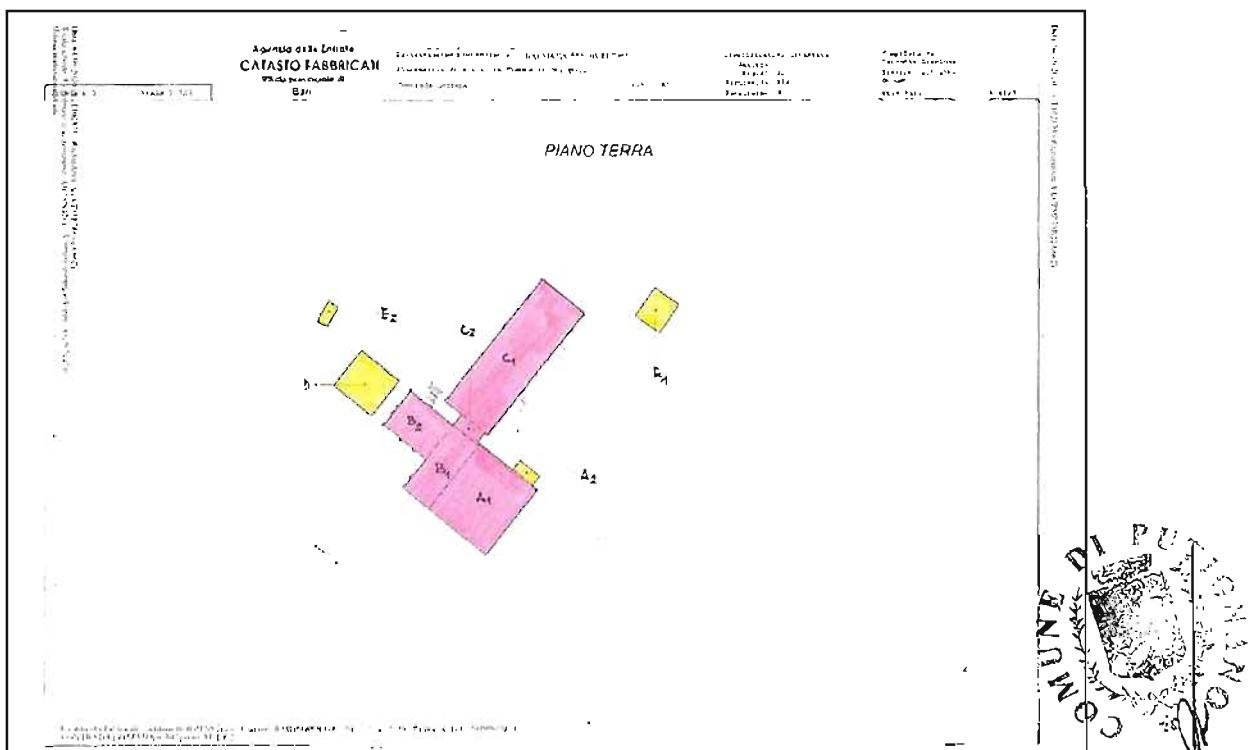


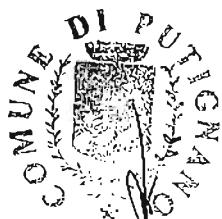
Tabella riepilogativa di calcolo:

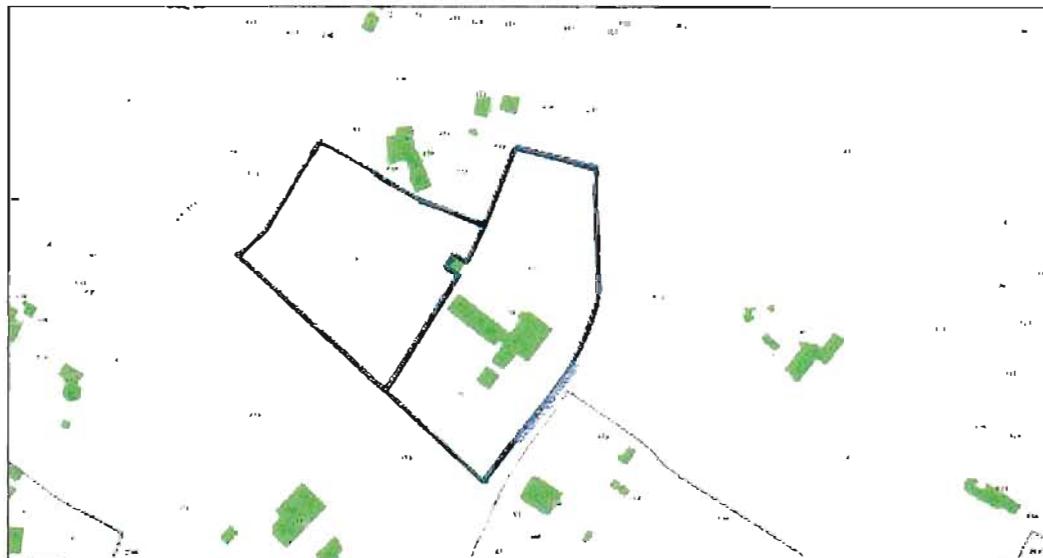
		Superfici			Volumi			
		L	L ₁	Snr	Sua	H	Volume	
		m	m	mq	mq	m	mc	
Piano interrato		3,40	4,65	15,81	-	3,00	47,43	-
Piano Terra	A1	14,90	16,60	-	247,34	4,50	1113,03	-
	A2	4,95	2,50	-	12,38	2,95	-	36,51
	B1	6,60	16,30	-	107,58	4,50	484,11	-
	B2	11,10	8,90	-	98,79	4,50	444,56	-
	C1	31,00	10,60	-	328,60	4,60	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 parte non legittimata
						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	Categoría	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piani
114	4	B/1	1	6391 m ³	Totalle: 1284 m ²	Euro 3.630,73	S1 - T - 1 - 2

Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
671	-	Mandorletto	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.la 114) e l'area annessa (p.la 671) risultano tipizzate secondo il vigente strumento urbanistico, P.U.G. in:

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

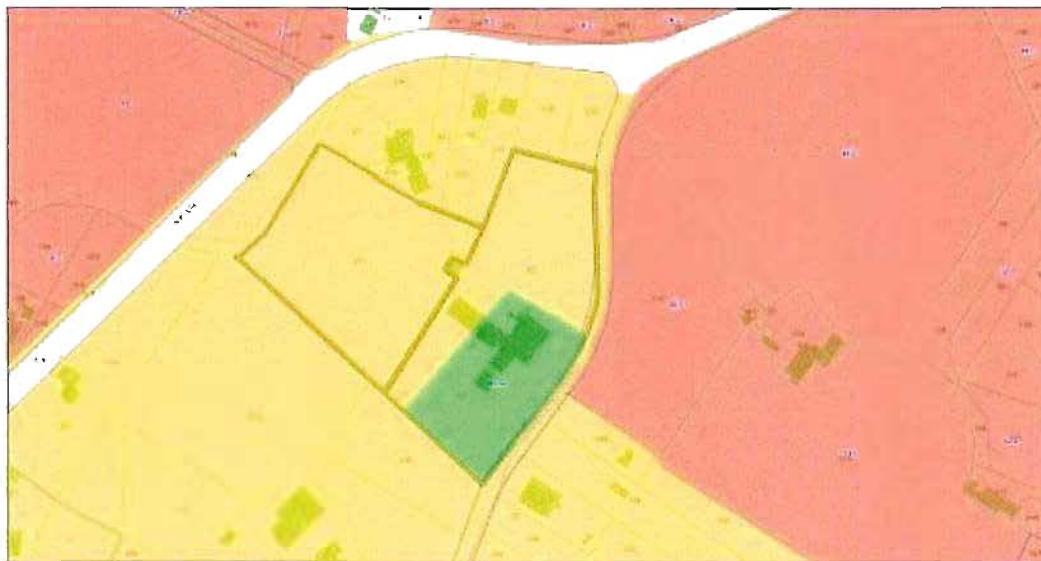
- **P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR: Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare (in parte)** – Articoli di normativa: Art. 35/P; Capo III - Contesti rurali.
- **P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR: Contesti urbani esistenti consolidati 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.



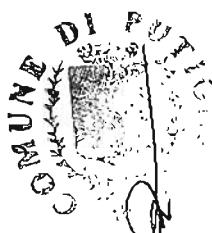
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità (in parte)** – Articoli di normativa: Art. 12/S.
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Componenti culturali - UCP - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli (in parte)** – Articoli di normativa: Art. 10/S.
- **P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR: Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare manutenere e qualificare (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.la 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

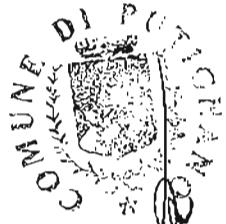
- Conferma dell'attività produttiva agricola come elemento fondamentale dell'economia, dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Monopoli
- Possibilità di realizzare attrezzature pubbliche e private e attività al servizio della popolazione insediata, consolidando al contempo gli insediamenti esistenti

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

- Ef = 0,01 mq/mq
- Rc = 4% della St (per le funzioni U6/2, U6/3)
- H = 7,50 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 il 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:

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

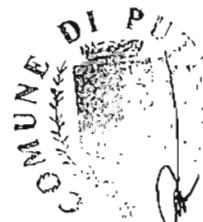
dove:

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:

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

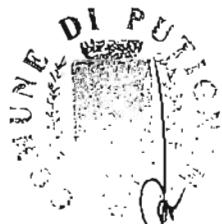
V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
COI	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	CTT Costo tecnico di trasformazione o costi diretti	K Costo Totale di trasformazione	
CSC	Costo di trasformazione superfici coperte			
CSE	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
$OUPS$	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	OU Oneri di urbanizzazione		CIT Costi indiretti di trasformazione
OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione			
OP	Onorari professionali	CG Costi di gestione dell'operazione		
CAL	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
SG	Spese generali			
SC	Spese di commercializzazione			
OFI	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
OIA	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
OFA	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
UP	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 $t*VT$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- OFA uguale a $f*VT$ (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:

$$VT = Vm/qn - \left(\sum_j CTT_j / qn_j + OU/qn + \sum_k CG_k / qn_k + OFT/qn + UP/qn \right) [1 + t + f/qn]$$



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 pertinenza 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

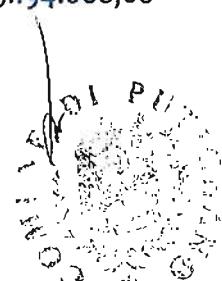
2.000,00

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

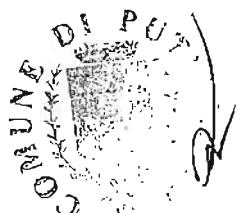
Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

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

Rappresenta la somma dei costi 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	
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Prezzario degli ordini degli architetti	Monopoli	Luogo	
P A — P A	Villetta monofamiliare	2018	Data (anno)	
ARIAP - Codice 03.02.01.01.01 Demolizione completa di fabbricato	1	125	Superficie (m ²)	
Provincia di Bari	1	3	Altezza (m)	
2019	1	375	Volume (m ³)	
	6	10	Tempi (mesi)	
	15,70	1.056,00	Costo unitario rilevato	
	1,00	1,00	Ubicazione e contesto	
	1,00	1,00	Aggiornamento temporale	
	1,10	0,95	Consistenza	
	1,00	1,00	Livello qualitativo	
	1,00	1,00	Coefficiente finale	
	15,70	1.056,00	Costo unitario omogeneizzato	
	6320,00	2.597,00	Quantità	
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C_{TT} (€)	99.224,00	2.605.310,40	Costo (€)	
				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:

- 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.
- 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:

- 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.
- 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).
- 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).
- 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
Ous	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:

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

dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

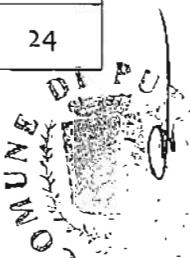
i = tasso di interesse sul debito;

q_n = 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). n_1 , n_2 ed n_3 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	$n_1 + (1/2)n_2$	24	$(1/2)n_2 + n_3$	24
Oneri di urbanizzazione	n_1	12	$n_2 + n_3$	36
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + (1/2)n_2$	24	$(1/2)n_2 + n_3$	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:

$$OFA = (VT + OIA) \times d \times (qn-1) = (VT + t \cdot VT) \times d \times (qn-1) = VT(1+t) \times d \times (qn-1) = f \times VT$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (qn-1)$$

$$q = 1+i$$

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 (Vm), 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

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

$$VT = Vm/qn - (\sum j CTTj /qnj + Ou /qn + \sum k CGk /qnk + OFT /qn + UP /qn) \\ [1+ t + f/qn]$$

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

$CTTj$ = 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	$\sum j CTTj /qnj + Ou /qn + \sum k CGk /qnk + OFT /qn + UP /qn$	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.la 671) facente parte dell'immobile innanzi descritto (p.la 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	Superficie 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 Oliveto									
				204	Seminativo Oliveto									
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 Prezzario 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.

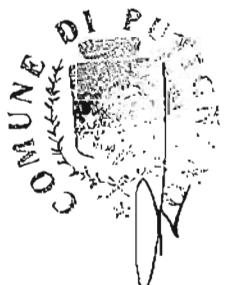
Putignano, 16 marzo 2021.



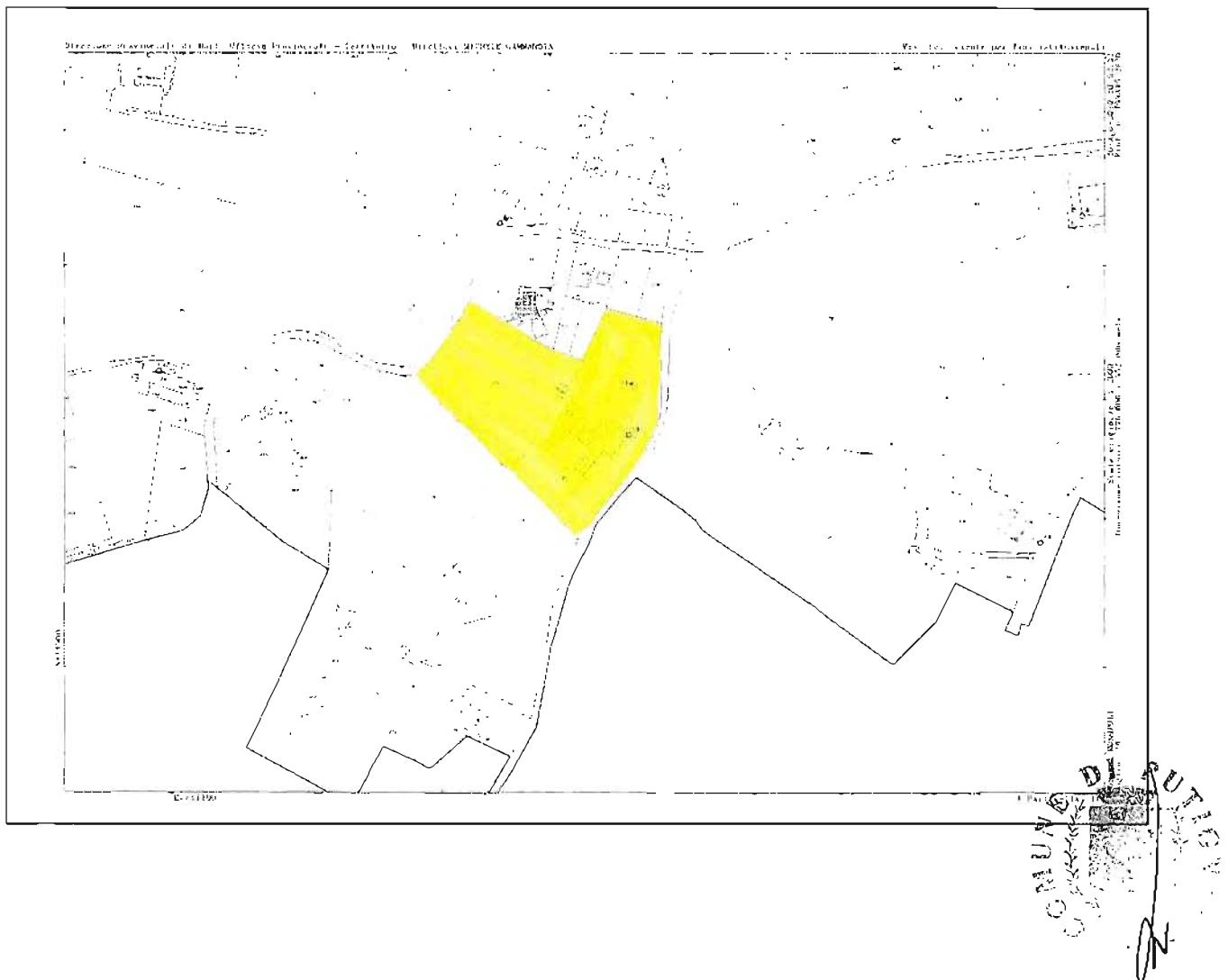
Istruttore Direttivo Tecnico
Ing. Domenico DIPINTO

Documenti allegati:

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



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

Anno 1969 Comune di *Monopoli* Provincia di *BARI* Pra N. 8

Med. 5 20504

Comune di *MONOPOLI* Bari

Prov. N. *20507* Prot. N. *840*

PERMESSO DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 15-11-1969 del Sig. COMUNE DI PUTIGNANO
nato a Putignano il 19- residente a Putignano
Via Roma N. 8, tendente ad ottenere il permesso di eseguire in quel
Comune, località Monopoli, via Centro Cozzani N.
Catasto urbano: foglio 30 mappale N. 111-112-113-11, particella 111-112-113-11,
lavori di ampliamento residenziale, con le accese dimensioni.

Visto il progetto dell'opera completa di planimetrie, disegni e calcoli;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 10-11-1969;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data 10-11-1969;

Visto il deliberato della Commissione edilizia comunale adottato nella seduta del 21-11-1969
con verbale N. 15, che esprime parere favorevole;

Visto (!)

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

Che i calcoli delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, uniformemente al progetto
dei lavori sono stati inviati alla Prefettura a norma della legge 16 novembre 1939, N. 2220;

Che sono state osservate le norme stabilite dal r. d. 22 novembre 1937, N. 2105 sulla disciplina
di costruzioni in zone abitative di 1. e 2. categoria;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, N. 1150 capo IV, Titolo II.;

Viste le norme in materia edilizia stabile 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 infurti 27 aprile 1955, N. 547; 7 gennaio 1956, N. 164; 19 maggio 1956, N. 302 e successive norme e discipline;

Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;

Vista il decreto dei ministri d'agricoltura e del ministero del territorio del
Prefettura di Bari in data 31-10-1969.

Tutto ciò permette 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
ordine stabilite dal codice civile, dai regolamenti comunali, dalle leggi di prevenzione infurti e da

N. 8

CITTÀ DI FIRENZE n. 11

S.p.a.

DITTA INTERSTATALE

PER LA COSTRUZIONE EDILIZIA

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 prospicenti le vie, aree e spazi pubblici, sia chiuso con staccionata o con altro solido sistema.
- 2) Che non siano mai ingombri, da qualsiasi genere di materiale, 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 e inconveni che possono recarvi 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 incontri 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 accessa la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibile.
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.
- 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 sanzioni dai regolamenti in vigore o l'applicazione delle 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 asismiche di 1. e 2. categoria.
- 14) Che siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione di infortuni.

15) a condizioni che la parte in ampliamento si uniformi 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 eccezive di cui al presente permesso.

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

Della Residenza Minn ipula, il

G. C. G.

IL SINDACO

UNA D. P.
.....

C. Copia Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 26.06.1970

COUNTIES IN THE STATE OF MARYLAND

- 10 -

TE GENDA;O

Vista la domanda del signor Sindaco del Comune di Putignano diretta ad ottenerne la dichiarazione di abitabilità del fabbricato "il nuovo costruzione di ampliamento al fabbricato esistente, di proprietà del Comune di Putignano, sito in contrada Cossana dell'angro di Monopoli, eretto da un empio uomo ed accessori a piane terre e da n. 3 vani ed accessi o il primo piano i

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario dalla quale rilevaci che la nuova costituzione risponde alle prescrizioni del regolamento sulla legge sull'igiene e sanità pubblica;

Visto il punto favorevole di punto Ufficio Tecnico del quale risulta che l'etica costruzione è conforme al progetto approvato;

Viste l'antico e la fede delle loro unità, i

Visto che l'intervento fu esibito il certificato
di collusivo col bello tondo della Prefettura in data
22 giugno 1970, n. 1166 Div.TV/C.A., secondo cui l'im-
prenditore Vincenzo Morelli, ai sensi dell'art. 4 del
D. 16 novembre 1938, n. 119, ed il reo verbale è
annesso alla rogazione;

100-1000

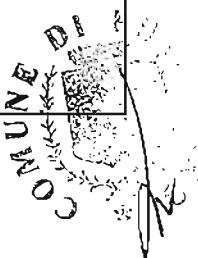
Siamo qui l'interventato ha pagato la tassa di con-
cessione portuale cioè, come rilevato dalla ricevuta
in data 15 giugno 1976 è

40.200.000 lire.

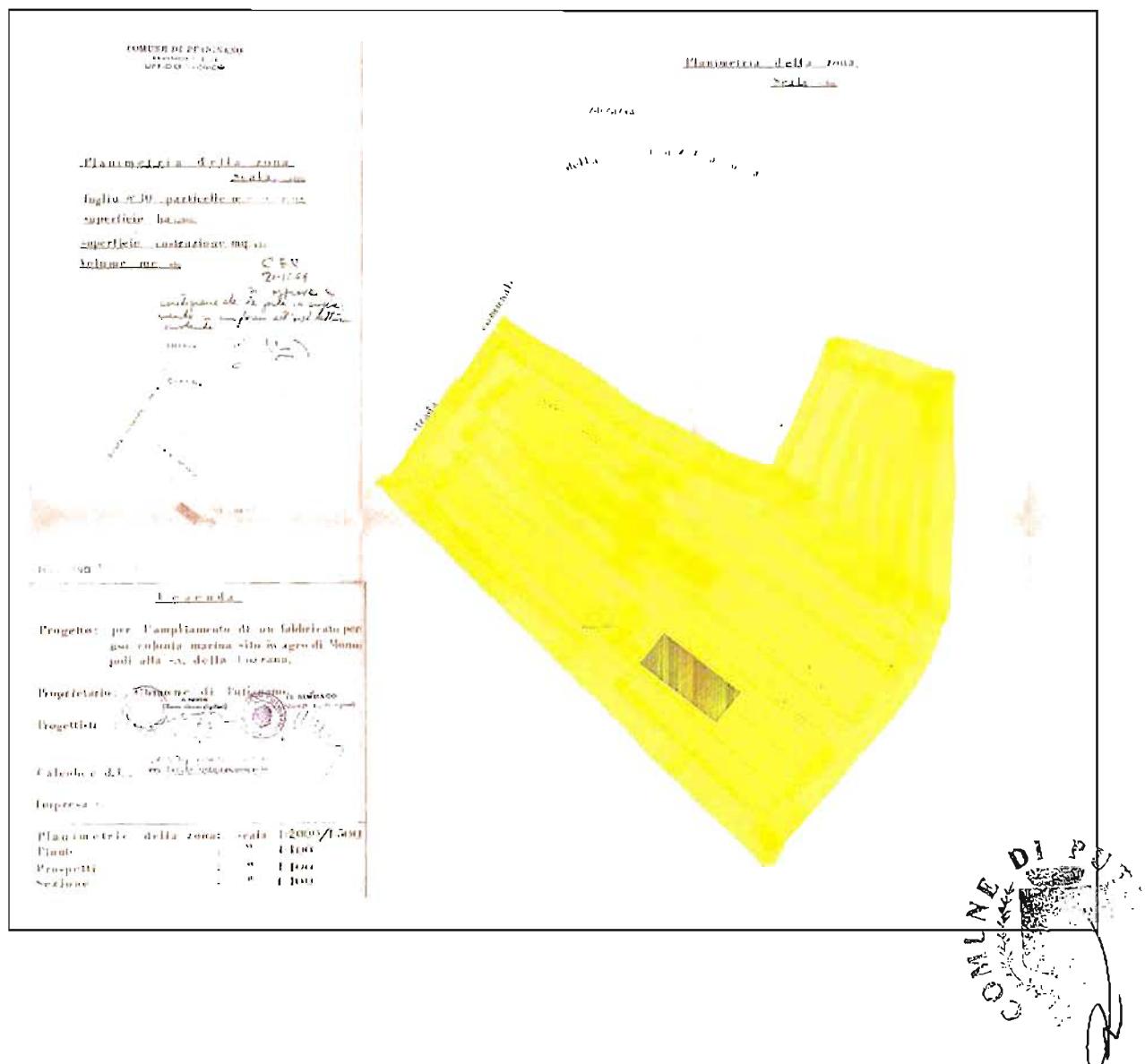
Al signor Sindaco del Comune di Parma, a comme-
dore per uso centro sociale il fabbricato di via:
costituzionali 11 - 13 - 15 - 17 - 19 - 21.

Parma, 15 - 6 - 1976

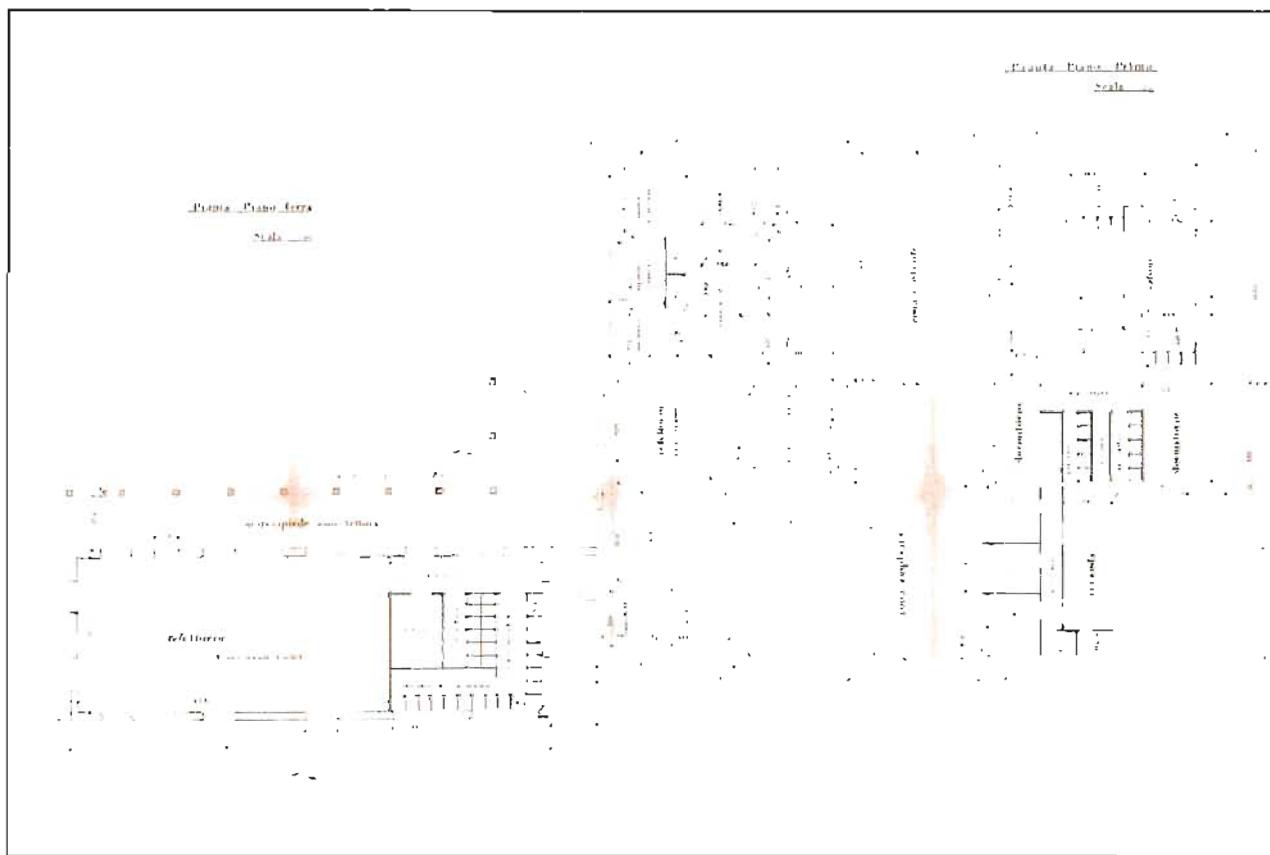
Cfr. /
Ugo Milon



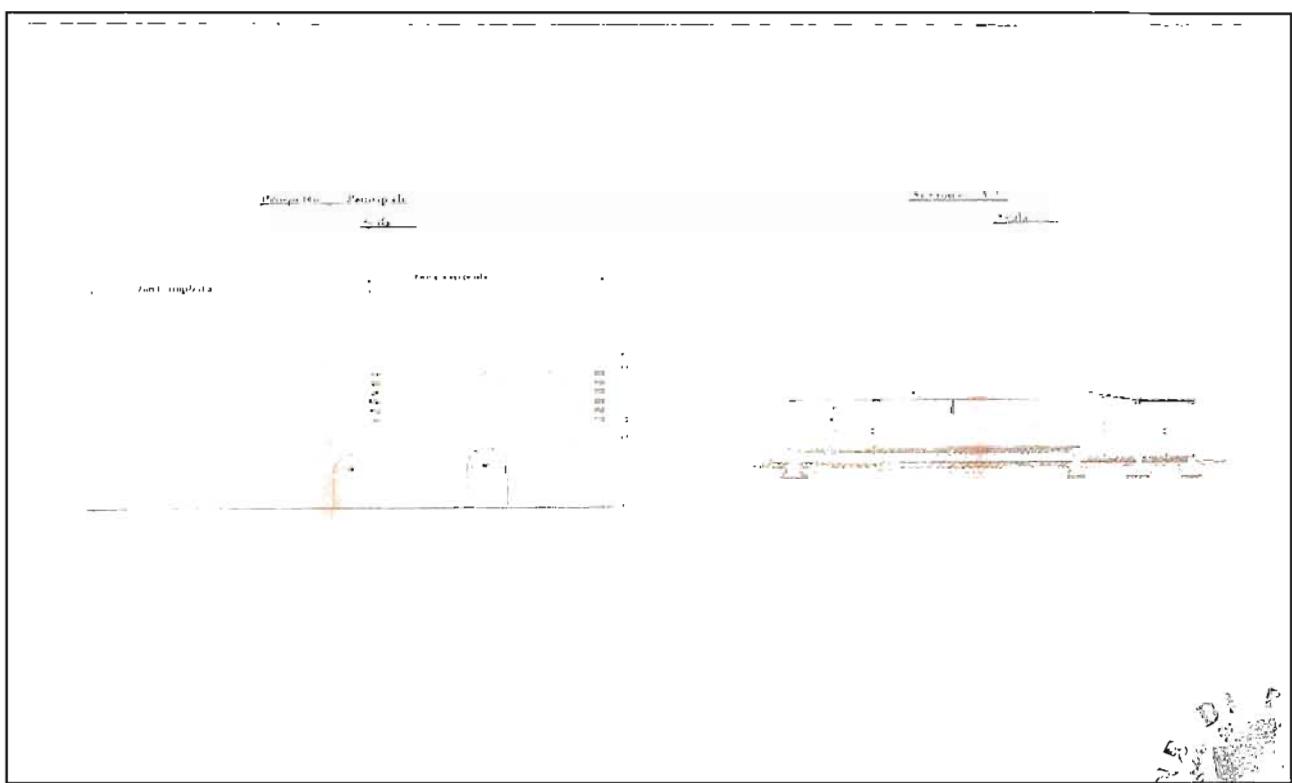
D. Copia elaborato grafico allegato al Permesso di costruzione rilasciato in favore del Comune di Putignano in data 05.11.1969 pratica n. 840 (Frontespizio – Planimetria Generale)



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)



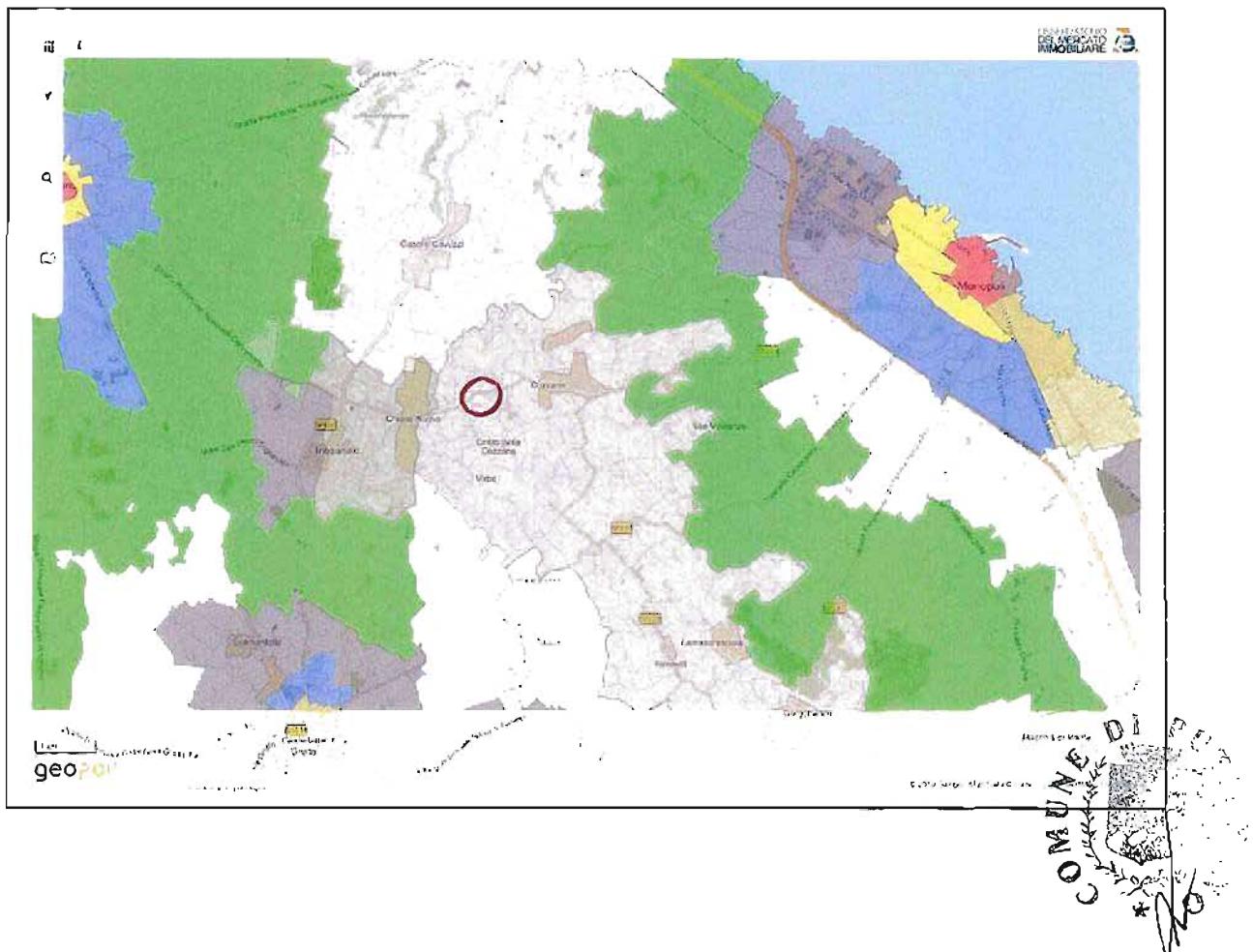
D. Copia elaborato grafico allegato al Permesso di costruzione rilasciato in favore del Comune di Putignano in data 05.11.1969 pratica n. 840 (Prospetto – Sezione)



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



G. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano interrato

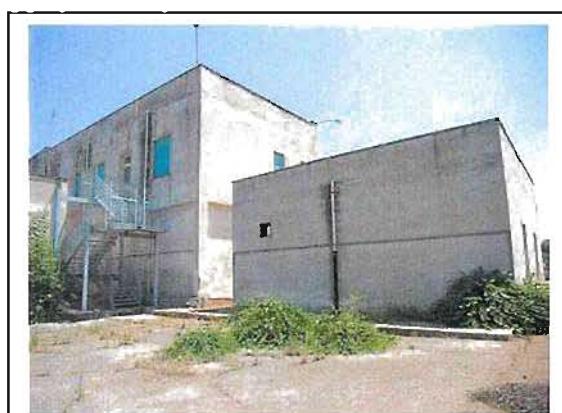
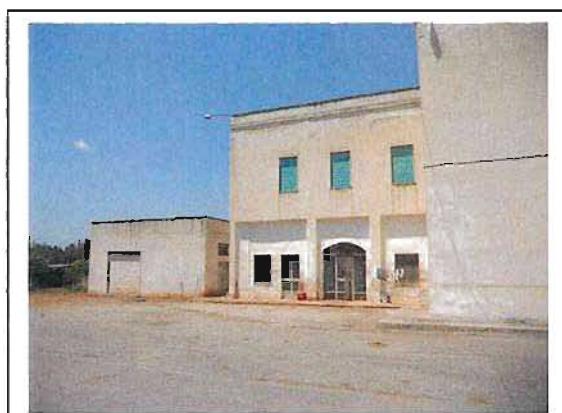
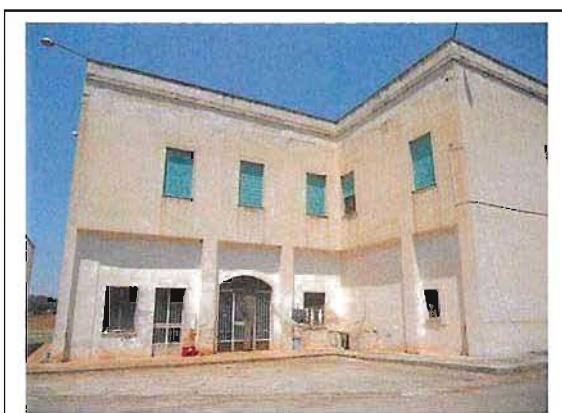
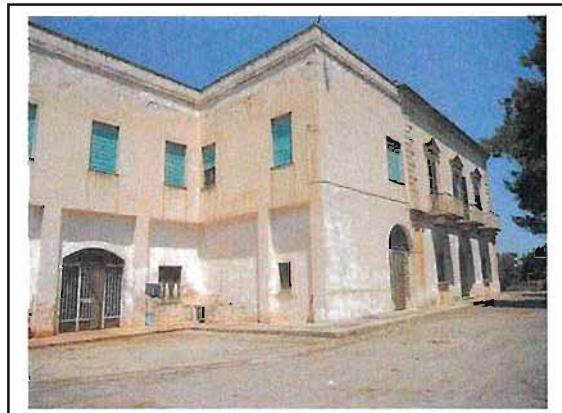
H. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano Terra

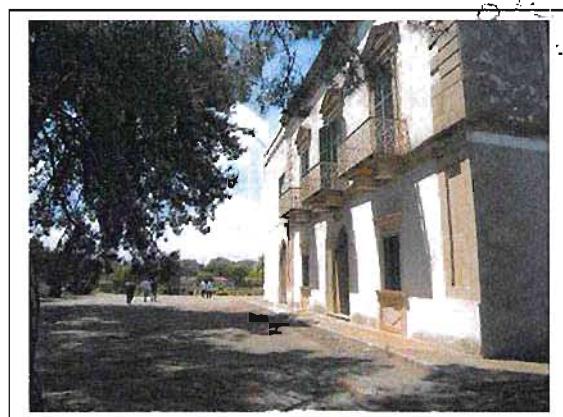
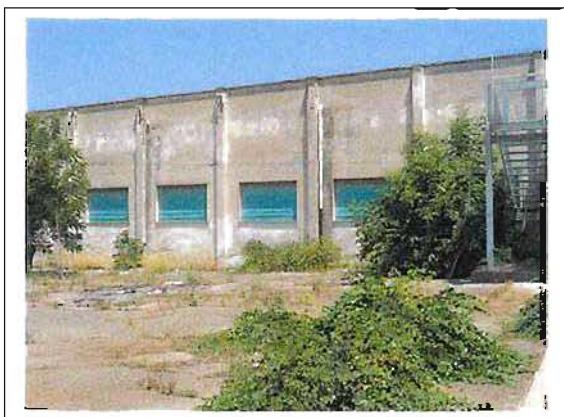
I. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano Primo

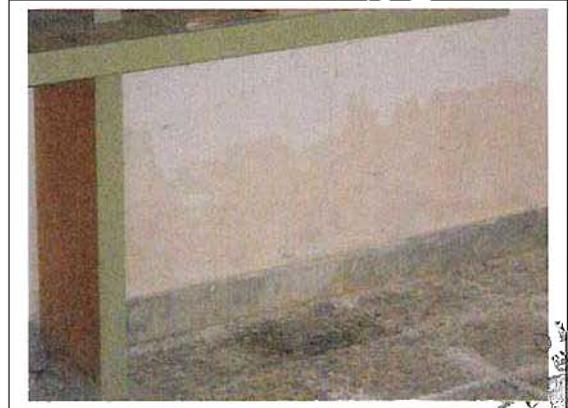
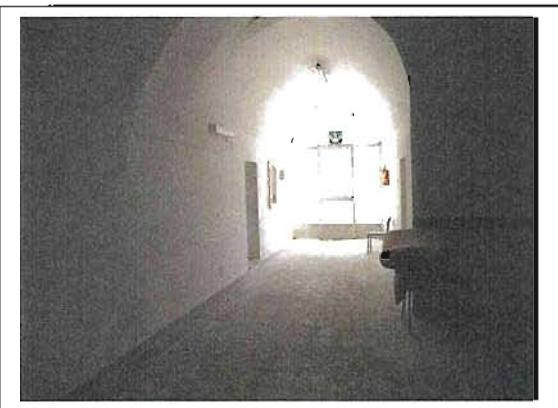
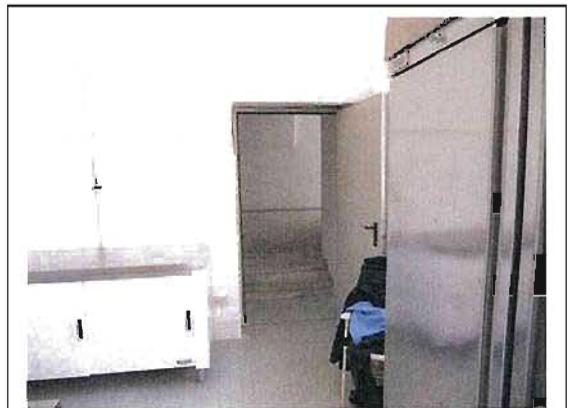
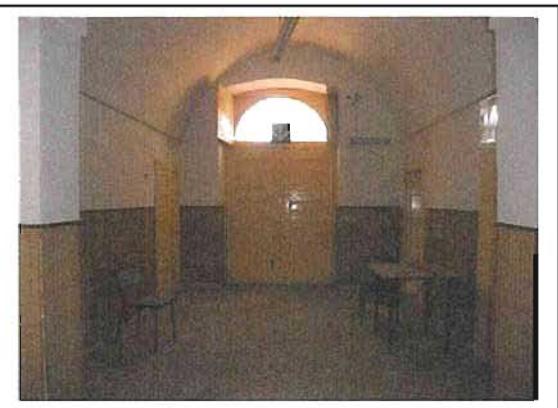
COMMUNE

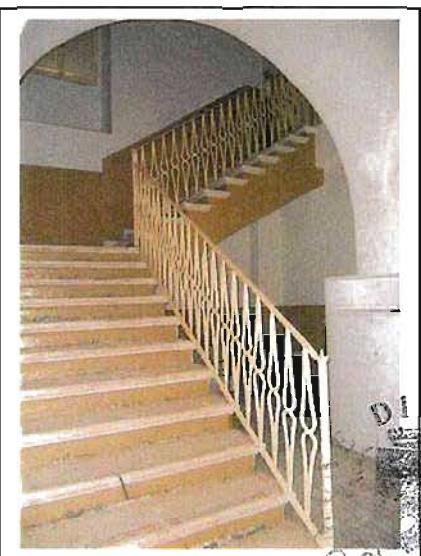
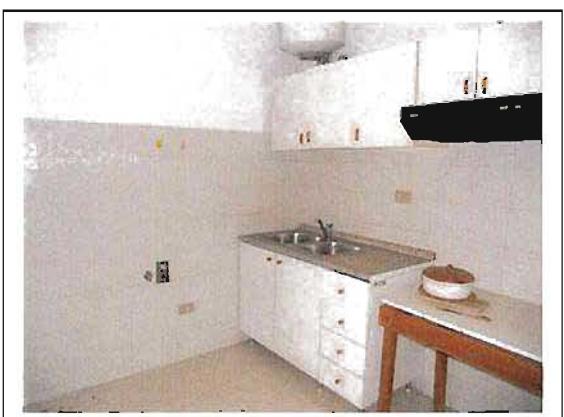
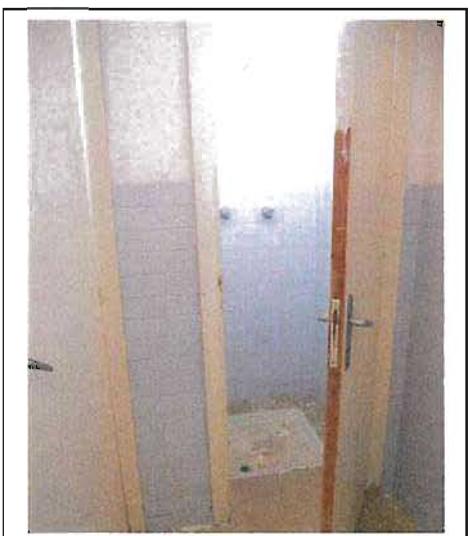
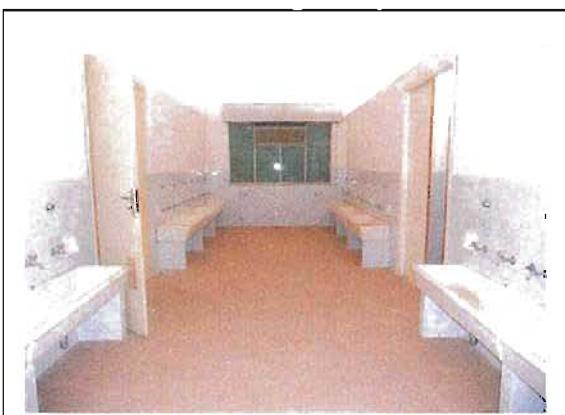
J. Copia planimetria Catastale – Foglio di Mappa n.ro 30 – Particella 114 sub. 4 – Piano
Secondo – Lastrico solare

K. Documentazione Fotografica – Stato dei luoghi

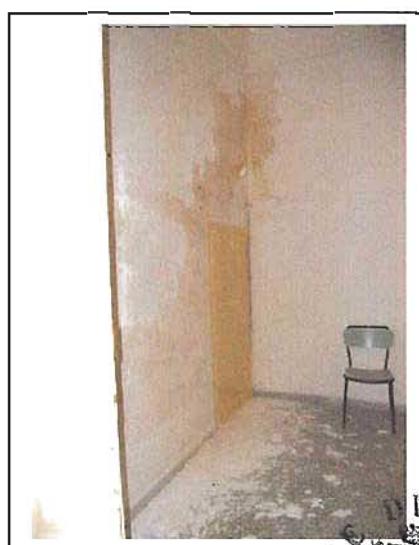
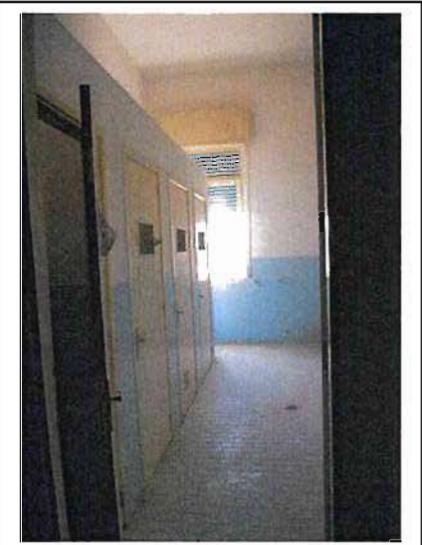
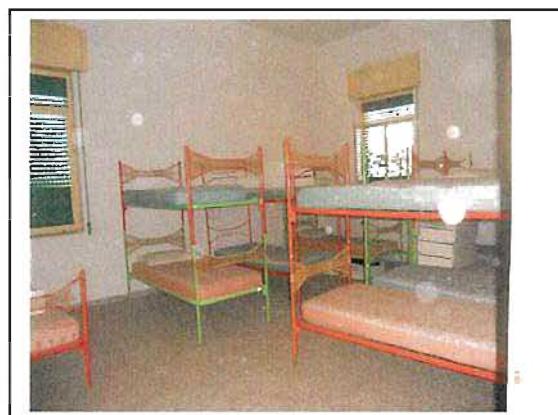




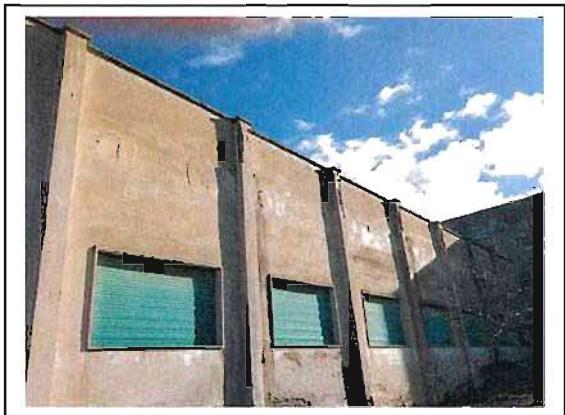




PUTICHE







CAVIE DI PUGLIA