

MATTEO QUAGLIARIELLO
ingegnere

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice delegato: Dott.ssa Pasculli

Curatori del fallimento: Dott. Giuseppe Arcangelo Balducci, Prof. Avv.

Gianvito Giannelli, Avv. Antonio La Battaglia

RAPPORTO DI STIMA

**Suoli edificatori siti nel Comune di Casamassima (Ba),
catastralmente identificati al F.8 p.lle 229, 230, 231, 232, 234,
237, 239, 241, 259, 262, 265, 270 e 274, su cui insistono corpi
di fabbrica allo stato rustico, in differente grado di
completamento ed in stato di abbandono**

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO
VIA NAPOLI 10 -70123- BARI – TEL./FAX 080/5234800 CELL. 347/1160444
Partita Iva: 05560980723 – C.F. QGL MTT 69S25 A662I –
POSTA ELETTRONICA: ing.quagliariello@gmail.com
PEC: matteo.quagliariello@ingpec.eu



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. LOTTO DI VENDITA – GENERALITÀ E CARATTERISTICHE	3
2.1 DESCRIZIONE	3
A) <i>Intestazione catastale</i>	3
B) <i>Dati Catastali e rappresentazione in mappa dei suoli</i>	4
C) <i>Confini</i>	5
D) <i>Localizzazione dei suoli all'interno del contesto urbano</i>	6
2.2 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA.....	10
2.3 FORMALITÀ A CARICO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO DI VENDITA.....	17
2.4 STORIA E VICENDE URBANISTICHE DELLE AREE IN CUI RICADONO I SUOLI IN STIMA	27
2.4.1 <i>Premessa. Inquadramento delle aree in stima nella “Variante al Piano di Lottizzazione Bariato” del 1994</i>	27
2.4.2 <i>Cronistoria delle vicende urbanistiche del complesso residenziale “BARIALTO”</i>	29
2.4.2.1. <i>Premessa</i>	29
2.4.2.2. <i>Piano di Lottizzazione “Parco dei principi”</i>	30
2.4.2.3. <i>Piano di Lottizzazione</i>	35
2.4.2.4. <i>Piano di Lottizzazione “Bariato”</i>	36
2.4.2.5. <i>Piano di Lottizzazione “Bariato” – Variante ed Ampliamento -</i>	40
2.4.2.6. <i>Previsioni della “Variante” al P.d.L.</i>	43
2.4.2.7. <i>Richiesta di proroga della Convenzione n.3201/1994 formulata alla scadenza decennale</i> ...49	49
2.4.2.8. <i>II° Variante in ampliamento del P.d.L. Bariato</i>	55
2.4.2.9. <i>Ricorso del Comune di Casamassima presso il TAR Puglia del 2006 e sentenza parziale n.48/2008</i>	55
2.4.2.10. <i>Piano di Lottizzazione “Nuova Bariato” adottato con DCC n. 27 del 22.02.2008</i>	58
2.4.2.11. <i>Relazione peritale di CTU del Prof. Ing. Dino Borri del 16.03.2010</i>	63
2.4.2.12. <i>Sentenza definitiva del TAR n.617/2012 a seguito di riassunzione del giudizio n.1928/2006</i>	65
2.5 Successivi e recenti sviluppi della vicenda giudiziaria.....	68
2.6 SITUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE IN STIMA	69
2.6.1 <i>Destinazione Urbanistica di PRG delle particelle in stima</i>	69
2.6.2 <i>Prodotto edilizio potenzialmente esprimibile dalle aree in stima</i>	72
2.6.2.1. <i>Premessa</i>	72
2.6.2.2. <i>Dettaglio delle previsioni e dello stato realizzativo dei Lotti 119 e 120, su cui insistono i suoli in stima</i>	74
2.6.2.3. <i>Configurazione geometrica, superfici e volumetrie assentite sui lotti 119 e 120</i>	77



2.7	Determinazione della superficie commerciale esprimibile dalle costruzioni previste sui lotti 119/B e 120.....	83
3.	LOTTO DI VENDITA – VALUTAZIONE	87
3.1	Procedimento di stima adottato.....	87
3.2	Determinazione del valore del lotto di vendita	90
	ELENCO APPENDICI E ALLEGATI.....	91



1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura n.83/2010 relativa al fallimento della società

il Giudice Delegato, su istanza della Curatela fallimentare, autorizzava una nuova stima dei suoli nel Comune di Casamassima di seguito indicati, di proprietà della società fallita, incaricando allo scopo lo scrivente dr. Ing. Matteo Quagliariello con studio in Bari, Via Napoli n. 10.

///////

2. LOTTO DI VENDITA – GENERALITÀ E CARATTERISTICHE

Suoli edificatori ubicati in Casamassima (Ba), località Barialto, catastalmente identificati al Fg. 8, n.ri 229, 230, 231, 232, 234, 237, 239, 241, 259, 262, 265, 270, 274 del Catasto Terreni del Comune di Casamassima, della superficie catastale complessiva di mq. 47.583¹.

2.1 DESCRIZIONE

A) Intestazione catastale

I suoli di proprietà della curatela risultano catastalmente intestati a:

-

per le Particelle 229, 230, 231, 232, 234, 237, 239, 241, 259, 262, 265, 270;

-

per la singolare Particella 274 che, tuttavia, risulta anch'essa di proprietà della società fallita (cfr. note di trascrizione riportate al par.2.2).

Sui suoli in oggetto sono presenti manufatti allo stato rustico ed in differente grado di

¹ Come esposto al par. 2.6.2.2, andrebbero ricomprese nel lotto di vendita anche le p.lle 384 e 386 del medesimo foglio 8 (ancorché non indicate nel mandato peritale) di proprietà della società fallita, in quanto costituenti terreni, di estensione totale pari a 255 mq (non significativa ai presenti fini estimativi) pertinentziali ai manufatti allo stato rustico insistenti sui suoli in stima.



completamento, di ville bifamiliari in stato di abbandono, che non risultano allibrati presso il catasto urbano.

B) Dati Catastali e rappresentazione in mappa dei suoli

I suoli sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Casamassima con i seguenti identificativi:

Num.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superf (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)	Note
1	8	229	Mandorleto	3	5.176	20,50	8,02	*
2	8	230	Mandorleto	3	977	3,78	1,51	*
3	8	231	VigUvaTav	3	7.050	125,62	67,36	*
4	8	232	VigUvaTav	3	18	0,32	0,17	*
5	8	234	Mandorleto	3	412	1,60	0,64	*
6	8	237	Mandorleto	3	1.351	5,23	2,09	*
7	8	239	Mandorleto	3	902	3,49	1,40	*
8	8	241	Mandorleto	3	4.387	16,99	6,80	*
9	8	259	Vigneto	3	12.792	138,74	72,67	*
10	8	262	VigUvaTav	3	1.187	21,15	11,34	*
11	8	265	VigUvaTav	3	11.882	211,71	113,53	*
12	8	270	Seminativo	2	1.397	9,38	3,61	*
13	8	274	Vigneto	2	52	0,64	0,32	**
Totale					47.583			

Note:

* Catastalmente intestate a _____ con sede in Casamassima

** Catastalmente intestata a _____ con sede in Bari

Le visure storiche catastali delle particelle in oggetto ed il relativo estratto di mappa sono riportati in All. 1.



C) Confini

Il lotto in stima viene visualizzato di seguito attraverso l'estratto di mappa rappresentativo della odierna situazione catastale, in cui sono campite le particelle n.ri 229, 230, 231, 232, 234, 237, 239, 241, 259, 262, 265, 270, 274, e risultano distinguibili i confini del lotto, rappresentati dalle particelle, già definite catastalmente, costituenti la viabilità comune dei Lotti 119 e 120, così come previsto nell'ambito dell'ultimo Piano di Lottizzazione approvato che ha interessato il complesso residenziale "Barialto", oggetto di convenzione urbanistica del 03.08.1994, rep. n.3201², e nelle Concessioni Edilizie³ successivamente rilasciate dal Comune di Casamassima, che ne hanno definito il presente assetto urbanistico.

² Denominato "Variante al Piano di Lottizzazione 'Barialto'" o, come riportato nei vari documenti ufficiali, "Variante e ampliamento del Piano di Lottizzazione 'Barialto'"(nelle Tavole di piano), "Piano di Lottizzazione in Variante 'Barialto'" (Delibere comunali di approvazione) o infine "Piano di Lottizzazione 'Barialto' Variante" (in Convenzione)

³ Con le quali veniva definita, in dettaglio, l'organizzazione degli spazi interni ad ogni lotto (aree residenziali, viabilità privata di natura condominiale e verde privato).





Estratto di mappa catastale del foglio fi mappa n.8 con indicazione dei suoli in stima

D) Localizzazione dei suoli all'interno del contesto urbano

I suoli in oggetto, di giacitura sub-pianeggiante, sono ubicati nel territorio comunale della cittadina di Casamassima in località Berialto, all'interno dell'omonimo complesso residenziale "satellite", situato a distanza di circa 4 km dal centro urbano di Casamassima ed a 15 km dal centro di Bari, sul lato opposto della Statale 100 rispetto al centro direzionale/commerciale "Il Baricentro"; il tutto così come rappresentato nelle sottostanti ortofoto.

L'accesso all'area in esame, che si trova nel settore nord-ovest del complesso, avviene percorrendone la viabilità interna a partire dall'area d'ingresso, dove è presente la portineria per il personale addetto alla vigilanza; detto ingresso si trova lungo la strada complanare alla



S.S.100, che consente un agevole collegamento con i centri urbani limitrofi e con i principali assi viari territoriali.

In merito al grado di infrastrutturazione del nucleo residenziale, si rimanda a quanto sarà precisato nel capitolo 2.4 dedicato alla storia delle vicende urbanistiche che hanno interessato il complesso “Barialto”.

Le particelle costituenti i suoli in stima risultano in stato di completo abbandono da circa un ventennio, con presenza generalizzata di arbusti e poche alberature; su di esse insistono corpi di fabbrica al rustico⁴, costituiti dalle sole strutture portanti, in vario stato di completamento e condizione, di ville bifamiliari denominate, nei relativi titoli edilizi abilitativi, “Rossi⁵”, “Vietti 1” e “Vietti 2”, così come mostrato nella documentazione fotografica riportata in App. A della presente relazione.

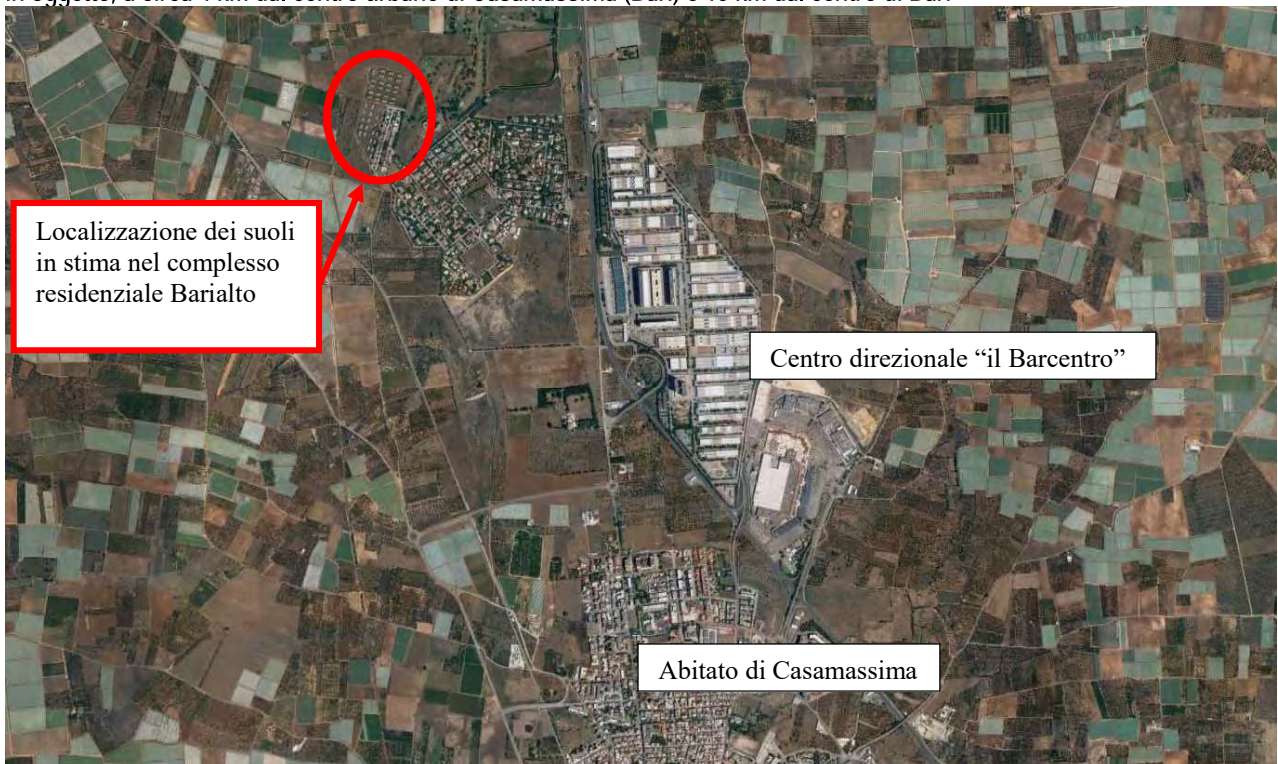
⁴ Tranne che per la p.lla 232 (18 mq) che è parte della sede stradale già definita, che ha assunto la denominazione di Via Michelucci, interna al Lotto 119 previsto dall’ultimo PdL convenzionato.

⁵ Anche dette “Rossi junior”





Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google da cui si evidenzia la localizzazione dell'area in cui sono ubicati i suoli in oggetto, a circa 4 km dal centro urbano di Casamassima (Bari) e 15 km dal centro di Bari



Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google da cui si evidenzia la localizzazione dell'area in cui sono ubicate i suoli in oggetto, a circa 4km dall'abitato di Casamassima (Bari)





Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google, con indicazione delle aree in cui ricadono le particelle costituenti il lotto in stima



Perimetrazione indicativa delle aree in stima



2.2 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Provenienza degli immobili ricompresi nel lotto di vendita ed ulteriori relative formalità rilevanti

La provenienza delle particelle ricomprese nel lotto di vendita viene di seguito riportata nel seguente prospetto sinottico.

Particelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Casamassima al foglio di mappa n. 8

FOGLIO	P.LLA	PROVENIENZA	NOTAIO	TRASCRIZIONE	ATTO
8	229		D'AGOSTO	n. 12013 del 21/03/1989	n. 12569 del 14/03/1989
8	230		D'AGOSTO	n. 12013 del 21/03/1989	n. 12569 del 14/03/1989
8	231		D'AGOSTO	n. 12013 del 21/03/1989	n. 12569 del 14/03/1989
8	232		D'AGOSTO	n. 12013 del 21/03/1989	n. 12569 del 14/03/1989
8	234	PERVENUTA DA NEL 1998 ALLA QUALE ERA PERVENUTA NEL 1990 DA	D'AGOSTO /BERARDINO	:n. 28390/20005 del 16/09/1998 n.39157/30192 del 30/10/1990	:n. 18544 del 15/09/1998 atto del 11/10/1990



8	237		D'AGOSTO	n. 12013 del 21/03/1989	n. 12569 del 14/03/1989
8	239		D'AGOSTO	n. 12013 del 21/03/1989	n. 12569 del 14/03/1989
8	241		D'AGOSTO	n. 12013 del 21/03/1989	n. 12569 del 14/03/1989
8	259		D'AGOSTO	n. 47730/36922 del 28/12/1990	n.13957 del 17/12/1990
8	262		D'AGOSTO	n. 36448 del 04/11/1988	n. 12243 del 25/10/1988
8	265		D'AGOSTO	n. 36448 del 04/11/1988	n. 12243 del 25/10/1988
8	270		D'AGOSTO	n. 36448 del 04/11/1988	n. 12243 del 25/10/1988
8	274	Pervenuto da nel 2006 (trascr. compravendita N.2049/1321 del 16/1/2006) al quale era pervenuto da nel 1995 (trascr. Compravendita n. 9727/7356 del 24/3/1995) al quale era pervenuto nel 1988 da con l'atto ripetutamente sopra riportato	D'AGOSTO	N.2049/1321 del 16/1/2006 n. 9727/7356 del 24/3/1995 n. 36448 del 04/11/1988	n.93000 del 22/12/2005 n.77756 del 20/3/1995 n.13957 del 17/12/1990

////

Dalla certificazione notarile, ventennale rispetto alla data di trascrizione della sentenza di fallimento del 13 giugno 2011, datata 28/06/2011 e redatta dal notaio Maria Pantalone Balice, risultano le trascrizioni dei seguenti atti traslativi e delle seguenti altre formalità rilevanti inerenti gli immobili in oggetto.



- trascrizione compravendita registro generale n. 36448 registro particolare n. 27826 del 4/11/1988, a favore con sede in Bari, contro con sede in Bari, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Putignano del 25/10/1988. La società . ha venduto alla il complesso di suoli in Casamassima alla contrada Cavallerizza di mq. 578.000 circa e precisamente: a) porzione immobiliare comprensorio Parco dei Principi di are 16.80, distinta al foglio 10 particella 337; b) area edificabile con sovrastanti fabbriche al rustico, di mq. 3.900 circa, distinta al foglio 10 particelle 174; c) area edificabile di ha. 1.29.00, distinta al foglio 10 particelle 260 di are 67.50, 264 di are 41.50, 267 di are 13.00 e 270 di are 7.00; d) zona di suolo edificatorio comprensorio Parco dei Principi, di mq. 1620 con entrostante costruzione al rustico, distinta al foglio 10 particella 263; e) terreno alla contrada Fieno di Cavoli di mq. 169.003, distinto al foglio 10, particelle 72 di ha. 2.30.71, 73 di are 83.50, 157 di ha. 3.36.67, 57 di ha. 7.94.22, 139 di are 86.40, 273 di are 27.58, 274 di ha. 1.30.95; f) terreno di mq. 18.402, distinto al foglio 10 particelle 62, 94 e 277; g) complesso di suoli di mq. 370.234 circa, con entrostanti fabbriche costituite da 52 miniville allo stato rustico, da 7 mini appartamenti e da 2 vani tecnici, distinto al foglio 8, particelle 166 di are 2.00, 165 di are 10.00, 53 di are 29.00, 169 di are 13.50, 168 di ha. 2.64.00, 128 di ha. 1.71.11, 130 di are 23.54, al foglio 10, particelle 3 di are 61.46, 16 di are 73.98, 32 di are 29.60, 34 di ha. 1.85.19, 35 di ha. 1.53.50, 36 di are 44.47, 44 di are 51.36, 56 di are 87.66, 74 di are 16.00, 86 di are 10.71, 88 di ha. 4.25.20, 92 di are 13.10, 107 di are 0.48, 119 di are 37.77, 123 di are 92.20, 126 di ha. 1.26.46, 128 di are 2.85, 129 di are 4.70, 131 di are 48.26, 147 di are 11.80, 148 di are 9.50, 149 di ha. 1.14.40, 150 di are 54.48, 167 di are 25.16, 170 di are 7.63, 173 di are 63.72, 175 di ha. 1.16.00, 180 di are 0.48, 185 di are 32.00, 194 di ha. 1.20.77, 205 di are 8.40, 212 di are 9.58, 231 di are 11.60, 238 di are 58.20, 247 di are 1.90, 251 di are 55.80, 252 di are 4.30, 253 di ha. 1.85.10, 254 di are 2.00, 255 di are 24.70, 256 di are 1.10, 259 di are 1.16, 261 di are 3.70, 262 di are 3.74, 265 di are 3.42, 266 di are 27.60, 268 di are 9.00, 269 di are 1.22, 271 di are 6.75, 272 di are 2.38, 293 di are 10.50, 294 di are 17.45, 295 di are 12.30, 296 di are 8.10, 297 di are 0.80, 298 di are 11.40, 299 di are 2.90, 300 di are 6.80, 301 di are 14.15, 302 di are 8.95, 303 di are 3.20, 304 di are 10.10, 305 di are 0.70, 306 di are 1.40, 321 di are 7.95, 330 di are 20.40, 331 di are 17.90, 334 di are 0.46, 340 di are 13.80, 341 di are 19.00, 342 di are 24.00, 343 di are 20.00, 344 di are 16.20, 345 di are 15.10, 346 di are 3.75, 347 di are 17.30, 348 di are 21.70, 349 di are 23.80, 350 di are 2.90, 351 di are 8.90, 352 di are 14.65, 353 di are 17.85, 354 di are 19.30, 357 di are 16.85, 358 di are 21.03, 359 di are 15.10, 362 di are 18.40, 365 di are 23.78, 366 di are 23.00, 369 di are 7.30, 371 di are 1.40, 372 di are 26.80, 393 di are 0.74, 394 di are 1.06, 395 di are 5.80, 396 di are 28.35, 397 di are 2.15, 398 di are 2.37, 399 di are 2.44, 400 di are 1.96, 401 di are 2.21, 402 di are 2.41, 403 di are 2.03, 404 di are 2.13, 405 di are 1.80, 406 di are 2.29, 407 di are 2.52, 408 di are 2.21, 409 di are 3.09, 410 di are 2.34, 411 di are 2.22, 412 di are 2.25, 413 di are 2.07, 414 di are 2.75, 415 di are 2.44, 416 di are 1.86, 417 di are 0.64, 418 di are 2.17, 419 di are 1.90, 420 di are 2.39, 421 di are 2.92, 422 di are 2.54, 423 di are 2.53, 424 di are 2.70, 425 di are 0.43, 426 di are 2.31, 427 di are 2.21, 428 di are 2.81, 429 di are 2.97, 430 di are 0.95, 431 di are 2.37, 432 di are 2.71, 433 di are 2.18, 434 di are 2.31, 435 di are 0.63, 436 di are 0.35, 437 di are 0.51, 438 di are 2.25, 439 di are 1.95, 440 di are 3.22, 441 di are 1.93, 442 di are 0.64, 443 di are 1.45, 444 di are 7.71, 445 di are 0.42, 446 di are 0.55, 447 di are 2.13, 448 di are 0.30, 449 di are 2.86, 450 di are 1.96, 451 di are 2.27, 452 di are 0.39, 453 di are 2.28, 454 di are 2.25, 455 di are 1.37, 456 di are 2.88, 457 di are 2.71, 458 di are 2.83, 459 di are 0.25, 460 di are 2.88, 461 di are 2.67, 462 di are 2.61, 463 di are 3.16, 464 di are 2.81, 465 di are 1.71; sui terreni esistono e sono quindi comprese nella vendita le seguenti costruzioni: 1) n. 7 miniappartamenti e due vani tecnici insistenti sulla particella 396, locale deposito e locale caldaia, distinti al foglio 10 particelle 374, 384/5, 378, 384/9, 381, 384/12, 382, 384/13, 383,



384/14, 384/15, 384/16, 384/17 e scheda n. 300; 2) n. 52 miniville al rustico, distinte al foglio 10 particelle 358, dalla 397 alla 441, 334, dalla 442 e alla 465; 3) una chiesa edificata sul terreno distinto al foglio 10 particelle 268 e 271; 4) edificio scolastico edificato sul suolo distinto al foglio 10 particelle 266 e 269.

- trascrizione verbale di assemblea straordinaria registro generale n. 39941, registro particolare n. 30551, del 30/11/1988, a favore e contro

con sede in Bari, contro e a favore

con sede in Bari, in virtù di

atto per notar Luigi D'Agosto di Putignano del 21/10/1988. La società denominata B

- trascrizione compravendita registro generale n. 12013 registro particolare n. 9903 del 21/3/1989, a favore

contro

in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di

Putignano del 14/3/1989. I signori

hanno venduto

alla i suoli in Casamassima alla contrada Parco, suddivisi in due appezzamenti:

a) di mq. 39.000 con entrostanti due fabbricati rurali, distinto al catasto terreni al foglio 8 particelle 150 di are 93.48, 151 di are 71.16, 153 di ha. 1.24.56, 154 di are 91.64, 157 di are 35.01, 148 di are 25.32, e al catasto fabbricati al foglio 8 particella 148; b) di mq. 34.000, distinto al foglio 10 particelle 162 di ha. 1.26.38 e 163 di ha. 2.13.09.

- trascrizione compravendita registro generale n. 39157 registro particolare n. 30191 del 30/10/1990, a favore società

con sede in Casamassima, contro C

, in virtù di atto per notar Leonardo Berardino

dell'11/10/1990 repertorio n. 12690. Il signor

ha venduto alla

società il terreno in Casamassima alla contrada Cavallerizza di ha 2.61.11 distinto al foglio 8 particelle 149, 152 e 155. Pervenuto al venditore con atto per notar Scialpi del 27/10/1970.

- trascrizione compravendita registro generale n. 47730 registro particolare n. 36922 del 28/12/1990, a favore

con sede in Bari, contro

in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Putignano del 17/12/1990. I

signori

hanno venduto alla

il

complesso di suoli in Casamassima alla contrada Conte Fino, di mq. 48.500, distinto al foglio 8, particelle 51, 52 e 131.

- trascrizione compravendita registro generale n. 9727 registro particolare n. 7356 del 24/3/1995, a favore

con sede in Casamassima,

contro

con sede in Casamassima, in virtù di atto

per notar Luigi D'Agosto di Bari del 20/3/1995. La ha venduto all'

, tra l'altro, l'area edificabile con entrostante fabbricato in

Casamassima alle contrade Cavallerizza, Fieno di Cavoli, Contefino, di mq. 180.000 circa, distinto al catasto terreni al foglio 10 particelle 1, 2, 3, 4, 5, 15, 16, 28, 32, 34, 74, 81, 82, 83, 84, 85, 114, 125, 130, 142, 144, 146, 148, 149, 489, 490, 491, 492, 493, 506, 542, 543, al foglio 8 particelle 168 e 169, e al catasto fabbricati al foglio 10 particelle 29/1, 2, 29/2, 29/3.



- trascrizione compravendita registro generale n. 28390 registro particolare n. 20005 del 16/9/1998, a favore con sede in Casamassima, contro con sede in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Bari del 15/9/1998 repertorio n. 81505. La società ha venduto alla società il terreno in Casamassima alla contrada Cavallerizza, distinto al foglio 8 particelle 149 di are 29.44, 152 di ha. 1.09.33 e 155 di ha 1.22.34.

- trascrizione rettifica di compravendita registro generale n. 31979 registro particolare n. 22212 del 15/10/1998, a favore con sede in Roma, contro con sede in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Bari del 14/10/1998 repertorio n. 81610. Formalità di riferimento: trascrizione registro particolare n. 7356 del 24/3/1995. Viene rettificata l'estensione della particella 168 del foglio 8 da ha. 2.61.52 a ha. 2.50.05, e deve ritenersi trasferita la particella 272 (ex 168/a) di ha. 2.50.05.

- trascrizione compravendita registro generale n. 2049 registro particolare n. 1321 del 16/1/2006, a favore con sede in Bari, contro con sede in Bari, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle del 22/12/2005 repertorio n. 93000. L' ha venduto alla il terreno in Casamassima alla contrada Fieno dei Cavoli, distinto al foglio 10, particelle 973 di are 0.47, 561 di are 0.28, 562 di are 12.36, 955 di are 5.40, 953 di are 0.12, 946 di are 0.06, 942 di are 0.52, al foglio 8, particella 157 di are 26.67, al foglio 10 particelle 273 di are 10.95 e 274 di are 0.52; l'unità immobiliare in Casamassima alla contrada Parco distinta al foglio 8 particella 148 natura A7 di 6 vani al piano T.

- trascrizione rettifica compravendita registro generale n. 14076 registro particolare n. 9220 del 15/3/2006, a favore con sede in Bari, contro con sede in Bari, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle del 22/12/2005 repertorio n. 93000. Formalità di riferimento: trascrizione registro particolare n. 1321 del 16/1/2006. Viene rettificato il foglio delle particelle 273 e 274, che deve intendersi 8 anziché come erroneamente indicato 10.

- trascrizione contratto preliminare di vendita registro generale n. 4333 registro particolare n. 3033 del 3/2/2009, a favore con sede in Bari, contro con sede in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle del 3/2/2009 repertorio n. 97122. La ha promesso di vendere alla il complesso di suoli in Casamassima distinti al foglio 10, particelle 334, 358, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 596, 319, 332, 331, 330, 1099, 1100, 1097, 1098, 1095, 1096, 992, 342, 341, 990, 988, 1084, 1085, 1086, 1080, 1081, 1082, 1083, 1069, 1070, 1071, 1072, 973, 1087, 1088, 1043, 1073, 1074, 1075, 1037, 1035, 1007, 1101, 1102, 1009, 1018, 1020, 1022, 1103, 1104, 1109, 1110, 1025, 1111, 1112, 1027, 1107, 1108, 1105, 1106, 1031, 267, 1016, 263, 1014, 384, 1006, 1011, 1002, 999, 982, 984, 774, 776, 778, 957, 959, 1115,



1116, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1117, 1118, 1113, 1114, 494, 561, 562, 17, 167, 507, 131, 231, 392, 194, 205, 212, 86, 985, 983, 247, 170, 252, 955, 251, 998, 180, 175, 1000, 1001, 1003, 1012, 1013, 1008, 1005, 1015, 1017, 1032, 1030, 1049, 1050, 1026, 1051, 1052, 321, 997, 1093, 1094, 989, 991, 1091, 1092, 701, 700, 1021, 1024, 695, 690, 678, 676, 664, 1019, 660, 662, 1010, 625, 657, 652, 654, 668, 670, 666, 673, 688, 685, 692, 697, 648, 680, 705, 707, 708, 797, 799, 794, 796, 791, 793, 643, 639, 632, 787, 789, 785, 833, 781, 782, 940, 477, 479, 879, 880, 623, 620, 616, 618, 614, 611, 749, 750, 751, 948, 946, 944, 942, 950, 953, 790 e 784, al foglio 8, particelle 247, 242, 245, 232, 235, 264, 266, 269, 271, 273, 261, 257, 233, 228, 238, 258, 253, 254, 255, 250, 424, 425, 426, 149, 248, 148, 243, 157, 240, 241, 239, 230, 231, 237, 234, 229, 259, 262, 265, 270 e 274.

- trascrizione trasformazione di società registro generale n. 31062 registro particolare n. 20821 del 10/7/2009, a favore con

sede in Casamassima, contro con sede in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle dell'11/6/2009 repertorio n. 97532. Immobili: 1) unità immobiliari site in Casamassima alla contrada Cavallerizza, distinte al catasto terreni al foglio 10, particelle 334 di are 0.46, 358 di are 21.03, 397 di are 2.15, 398 di are 2.37, 399 di are 2.44, 400 di are 1.96, 401 di are 2.21, 402 di are 2.41, 403 di are 2.03, 404 di are 2.13, 405 di are 1.80, 406 di are 2.29, 407 di are 2.52, 408 di are 2.21, 409 di are 3.09, 410 di are 2.34, 411 di are 2.22, 412 di are 2.25, 413 di are 2.07, 414 di are 2.75, 415 di are 2.44, 416 di are 1.86, 417 di are 0.64, 418 di are 2.17, 419 di are 1.90, 420 di are 2.39, 421 di are 2.92, 422 di are 2.54, 423 di are 2.53, 424 di are 2.70, 425 di are 0.43, 426 di are 2.31, 427 di are 2.21, 428 di are 2.81, 429 di are 2.97, 430 di are 0.95, 431 di are 2.37, 432 di are 2.71, 433 di are 2.18, 434 di are 2.31, 435 di are 0.63, 436 di are 0.35, 437 di are 0.51, 438 di are 2.25, 439 di are 1.95, 440 di are 3.22, 441 di are 1.93, 442 di are 0.64, 443 di are 1.45, 444 di are 7.71, 445 di are 0.42, 446 di are 0.55, 447 di are 2.13, 448 di are 0.30, 449 di are 2.86, 450 di are 1.96, 451 di are 2.27, 452 di are 0.39, 453 di are 2.28, 454 di are 2.25, 455 di are 1.37, 456 di are 2.88, 457 di are 2.71, 458 di are 2.83, 459 di are 0.25, 460 di are 2.88, 461 di are 2.67, 462 di are 2.61, 463 di are 3.16, 464 di are 2.81, 465 di are 1.71, 1058 di are 24.69, 1059 di are 2.11, 1060 di are 57.44, 1061 di are 28.96, 1062 di are 69.42, 1063 di ha. 2.14.69, 1064 di ha. 2.07.09, 1065 di are 21.76, 1066 di ha. 2.37.73, 1067 di are 24.85, 1068 di are 2.52, 596 di are 15.60, 319 di are 1.45, 332 di are 15.00, 331 di are 18.46, 330 di are 21.03, 1099 di are 18.84, 1100 di are 1.16, 1097 di are 12.28, 1098 di are 3.92, 1095 di are 9.52, 1096 di are 0.37, 992 di are 6.59, 342 di are 24.00, 341 di are 19.00, 990 di are 10.95, 988 di are 4.60, 1084 di ha. 2.26.59, 1085 di are 9.57, 1086 di are 47.56, 1080 di are 96.58, 1081 di are 12.37, 1082 di are 26.75, 1083 di are 94.88, 1069 di are 3.31, 1070 di ha. 1.78.57, 1071 di are 40.74, 1072 di ha. 1.14.05, 973 di are 047, 1087 di are 18.88, 1088 di are 9.58, 1043 di are 19.42, 1073 di are 28.56, 1074 di are 47.12, 1075 di are 37.75, 1037 di are 16.46, 1035 di are 82.57, 1007 di are 3.65, 1101 di are 38.95, 1102 di are 27.03, 1009 di are 2.19, 1018 di are 0.55, 1020 di are 0.56, 1022 di are 2.64, 1103 di are 17.09, 1104 di are 24.41, 1109 di are 0.06, 1110 di are 34.53, 1025 di are 2.50, 1111 di are 0.21, 1112 di are 2.59, 1027 di are 0.81, 1107 di are 3.49, 1108 di are 3.26, 1105 di are 0.20, 1106 di are 6.80, 1031 di are 0.70, 267 di are 13.0, 1016 di are 7.89, 263 di are 16.20, 1014 di are 2.07, 384 di are 57.50, 1006 di are 0.02, 1011 di are 0.83, 1002 di are 3.78, 999 di are 1.08, 982 di are 64.69, 984 di are 10.67, 774 di are 3.65, 776 di are 0.54, 778 di are 0.03, 957 di are 20.70, 959 di are 6.17, 1115 di are 13.65, 1116 di are 8.54, 1119 di are 11.45, 1120 di are 39.14, 1121 di are 97.95, 1122 di are 69.89, 1123 di are 0.16, 1117 di are 36.58, 1118 di are 3.17, 1113 di are 7.21, 1114 di are 1.24, 494 di are 0.55, 561 di are 0.28, 562 di are 12.36, 167 di are 10.0, 507 di are 15.16, 131 di are 74.42, 231 di are 11.60, 392 di are 1.79, 194 di ha. 1.20.77, 205 di are 8.40, 212 di are 9.58, 86 di are 10.71, 985 di are 12.71, 983 di are 1.00, 247



di are 1.90, 170 di are 7.63, 252 di are 4.30, 955 di are 5.40, 251 di are 12.93, 998 di are 57.12, 180 di are 0.48, 175 di are 12.31, 1000 di are 47.20, 1001 di are 12.71, 1003 di are 0.03, 1012 di are 0.32, 1013 di are 0.01, 1008 di are 0.05, 1005 di are 1.50, 1015 di are 1.67, 1017 di are 28.88, 1032 di are 1.68, 1030 di are 10.30, 1049 di are 1.99, 1050 di are 1.90, 1026 di are 78.42, 1051 di are 47.13, 1052 di are 0.76, 321 di are 7.95, 997 di are 0.56, 1093 di are 4.77, 1094 di are 0.44, 989 di are 2.70, 991 di are 2.85, 1091 di are 10.16, 1092 di are 0.25, 701 di are 11.81, 700 di are 0.31, 1021 di are 8.60, 1024 di are 0.16, 695 di are 0.32, 690 di are 0.23, 678 di are 0.15, 676 di are 0.05, 664 di are 0.61, 1019 di are 2.30, 660 di are 3.60, 662 di are 0.38, 1010 di are 1.23, 625 di are 0.18, 657 di are 3.00, 652 di are 1.56, 654 di are 2.05, 668 di are 0.07, 670 di are 3.34, 666 di are 0.09, 673 di are 1.76, 688 di are 1.63, 685 di are 0.85, 692 di are 1.93, 697 di are 2.06, 648 di are 16.21, 680 di are 2.13, 705 di are 2.49, 707 di are 0.14, 708 di are 14.88, 797 di are 3.98, 799 di are 2.60, 794 di are 4.07, 796 di are 2.78, 791 di are 12.83, 793 di are 3.72, 643 di are 17.17, 639 di are 8.31, 632 di are 11.00, 787 di are 18.87, 789 di are 14.61, 785 di are 13.69, 833 di are 1.54, 781 di are 20.34, 782 di are 0.85, 940 di ha. 1.17.39, 477 di are 2.73, 479 di are 9.20, 879 di are 6.65, 880 di are 6.34, 623 di are 12.48, 620 di are 9.95, 616 di are 3.39, 618 di are 0.12, 614 di are 0.21, 611 di are 22.82, 749 di are 13.36, 750 di are 13.28, 751 di are 13.34, 948 di are 11.16, 946 di are 0.06, 944 di are 8.77, 942 di are 0.52, 950 di are 12.64, 953 di are 0.12, 790 di are 36.92, 784 di are 85.46, al foglio 8, particelle 247 di are 19.63, 242 di are 17.67, 245 di are 3.66, 232 di are 0.18, 235 di are 24.95, 264 di are 10.45, 266 di are 19.89, 269 di are 2.15, 271 di are 1.65, 273 di are 10.95, 261 di are 5.44, 257 di are 46.50, 233 di are 0.48, 228 di are 31.95, 238 di are 20.01, 258 di are 11.46, 253 di are 27.53, 254 di are 93.08, 255 di are 8.22, 250 di are 0.03, 424 di are 3.44, 425 di are 1.64, 426 di are 4.13, 149 di are 29.44, 248 di are 1.42, 148 di are 33.66, 243 di are 27.22, 157 di are 26.67, 240 di are 77.32, 241 di are 43.87, 239 di are 9.02, 230 di are 9.77, 231 di are 70.50, 237 di are 13.51, 234 di are 4.12, 229 di are 51.76, 259 di ha. 1.27.92, 262 di are 11.87, 265 di ha. 1.18.82, 270 di are 13.97, 274 di are 0.52, al foglio 10, particelle 1048 di are 5.14, 1089 di are 2.14, 1090 di are 3.15, 1044 di are 5.27, 1078 di are 2.47, 1079 di are 1.85, 1076 di are 7.08, 1077 di are 6.12, 964 di are 1.49, 1038 di are 9.63, 1036 di are 0.93, 916 di are 7.73, 738 di are 14.16, al foglio 8 particella 287 di are 7.12, al catasto fabbricati al foglio 10 particella 1057/1 nat. E7, particelle 865/1, 865/2, 859/1, 862/1, 861/1, 861/2, 838/1, 838/2, 628/1, 628/2, 870/1, 870/2, 872/1, 872/2, 875/1, 873/2, 871/2, 869/1, 869/2, 742/2, 742/1, 736/2, 735/1, 736/1, 748/2, 744/1, 741/2, 743/2, 743/1, 745/1, 745/2, 747/2, tutte nat. V, al foglio 8, particelle 286/1, 286/2, 282/2, 283/1, 283/2, 281/1, 281/2, 277/1, 277/2, 236/1, 236/2, 276/1, 280/1, 278/1, 278/2, tutte nat. V. 2) i diritti pari a un mezzo del terreno in Casamassima distinto al foglio 10 particella 17 di are 39.86.

///////



2.3 FORMALITÀ A CARICO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO DI VENDITA

Dalla certificazione notarile ipocatastale, ventennale rispetto alla data di trascrizione della sentenza di fallimento del 13 giugno 2011, datata 28/06/2011 e redatta dal notaio Maria Pantalone Balice, risultano le trascrizioni delle seguenti formalità a carico degli immobili oggetto di vendita:

- trascrizione convenzione registro generale n. 11760 registro particolare n. 9293 del 19/3/1991, a favore e contro il Comune di Casamassima, contro e a favore con sede in Bari, in virtù di atto del Segretario Comunale dott. Carano del 21/2/1991. Convenzione regolante i rapporti tra il Comune e la lottizzante prevista dall'art. 25 e seguenti della L.R. numero 56/80. La lottizzante si è obbligata ad eseguire le opere di urbanizzazione mancanti e/o idonee.

- trascrizione citazione registro generale n. 36681 registro particolare n. 28121 del 15/10/1991, a favore , contro con sede in Casamassima, in virtù di citazione notificata dall'Ufficiale Giudiziario della Pretura di Casamassima il 1/10/1991. Per far dichiarare nullo l'atto di vendita per notar Bernardino dell'11/10/1990, tra riguardante il terreno in Casamassima alla contrada Cavallerizza di ha 2.61.11 distinto al foglio 8 particelle 149, 152 e 155.

- trascrizione integrazione convenzione registro generale n. 13716 registro particolare n. 11390 dell'8/4/1992, a favore e contro Comune di Casamassima, contro e a favore con sede in Bari, in virtù di atto del Segretario Comunale dott. Carano del 13/2/1992, ad integrazione della convenzione del 21/2/1991 e precisamente: la costruzione, con assoluta priorità (18 mesi dal 13/2/92) rispetto a qualunque altra opera destinata all'urbanizzazione del comprensorio, della strada comunale perimetrale all'area lottizzata, collegante la complanare parallela alla statale 100 con la strada per Adelfia.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 15068 registro particolare n. 1630 del 5/5/1993 di lire 150.000.000.000, a favore

contro

con sede in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Bari del 3/5/1993. Contratto di finanziamento di lire 100.000.000.000. Ipoteca su: suoli in Casamassima, lungo la S.S. 100, della superficie complessiva di mq. 865.415 circa, distinti in catasto al foglio 10, particelle 337, 57, 139, 174, 260, 264, 267, 270, 263, 44, 56, 86, 88, 32, 34, 35, 36, 92, 107, 119, 123, 126, 128, 129, 131, 147, 150, 167, 170, 173, 175, 180, 185, 194, 205, 212, 231, 238, 247, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 259, 261, 262, 265, 266, 268, 269, 271, 272, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 321, 330, 331, 334, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 358, 371, 372, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423,



424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 15, 144, 169, 319, 332, 312, 320, 164, 168, 162, 163, 32, 34, 35, 36, 88, 15, 144, al foglio 8, particelle 166, 165, 53, 169, 168, 128, 130, al foglio 10, particelle 3, 16, 74, 148, 149, 2, 28, al foglio 8, particelle 150, 151, 153, 154, al foglio 10, particelle 82, 142, 81, 18, 125, 494, 541, 542, 4, 5, 506, 140, 141, 83, 114, 146, 17, 1, 543, 85, 130, 84, al foglio 8 particelle 52, 131, al foglio 10 particelle 115, 116, 550, 72, 73, 157, 57, 139, 273, 274, 150, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 369, 372, 71, 33, 49.

Annotazioni:

- registro generale n. 23569 del 16/7/1993, in virtù di atto per notar D'Agosto del 31/5/1993. Erogazione di lire 50.000.000.000 e modalità di ammortamento;

- registro generale n. 26057 registro particolare n. 2463 del 26/7/1997, in virtù di atto per notar Mazzocca del 22/7/1997. Frazionamento in quota: - lotto A quota capitale di lire 45.000.000.000 e quota ipoteca di lire 90.000.000.000, terreni in Casamassima distinti in catasto al foglio 10 particelle 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 251, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 607, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 624, 628, 633, 640, 645, 651, 655, 658, 661, 629, 631, 635, 638, 644, 637, 642, 647, 681, 706, 710, 650, 653, 656, 659, 663, 665, 671, 674, 675, 677, 686, 689, 693, 694, 698, 699, 703, 649, 667, 669, 672, 679, 683, 684, 687, 691, 696, 702, 704, 709, 798, 795, 792, 788, 786, 783, al foglio 8, particelle 241, 242, 244, 231, 232, 233, 237, 238, 239, 228, 229, 230, 259, 262, 265, 270, 274, al foglio 10 particelle 107, 297 e 346; - lotto B quota capitale di lire 30.000.000.000 e quota ipoteca di lire 60.000.000.000, terreni in Casamassima distinti in catasto al foglio 10, particelle 779, 780, 595, 596, 139, 174, 260, 264, 267, 270, 263, 620, 682, 86, 800, 801, 806, 807, 802, 803, 623, 625, 804, 805, 808, 809, 810, 92, 119, 632, 781, 782, 608, 128, 129, 131, 753, 754, 755, 756, 147, 150, 167, 170, 173, 175, 180, 194, 205, 212, 231, 238, 247, 252, 611, 614, 616, 618, 259, 261, 262, 265, 266, 268, 269, 271, 272, 657, 660, 662, 664, 676, 652, 666, 673, 688, 690, 695, 700, 670, 668, 678, 321, 330, 331, 319, 332, 334, 680, 705, 707, 708, 685, 692, 697, 701, 358, 371, 372, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 757, 813, 814, 811, 812, 312, 320, 648, 797, 799, 785, 833, 784, 787, 789, 639, 791, 793, 643, 794, 796, 3, 489, 815, 816, 74, 490, 148, 149, 491, 2, 827, 828, 825, 826, 81, 18, 125, 494, 541, 542, 4, 5, 506, 493, 775, 776, 821, 822, 778, 819, 820, 83, 114, 823, 824, 17, 1, 543, 829, 830, 130, 831, 832, 771, 772, 817, 818, 773, 774, 550, 72, 73, 157, 273, 274, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 369, 71, 573, 570, al foglio 8, particelle 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 166, 260, 261, 165, 263, 264, 266, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 169, al foglio 10 particella 654;

- registro generale n. 27909 registro particolare n. 2553 dell'8/8/1997, in virtù di atto per notar Mazzocca del 30/6/1997. Cessione dell'ipoteca. Nuovo soggetto a favore
con sede in Milano;

- registro generale n. 3484 registro particolare n. 416 del 4/2/1998, in virtù di atto per notar Iaccarino del 30/6/1994. Erogazione parziale;

- registro generale n. 8426 registro particolare n. 911 del 19/3/1998, in virtù di atto per notar D'Agosto del 6/11/1997. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Casamassima distinte al catasto urbano al foglio 10, particelle 597, 598/1, 598/2, 599/1, 599/2, 600/1, 600/2, 601/1, 601/2, 602/1, 602/2, 603/1, 603/2, 604/1, 604/2, 711/1, 711/2, 712/1, 712/2, 713/1,



713/2, 714/1, 714/2, 715/1, 715/2, 716/1, 716/2, 717/1, 717/2, 718/1, 718/2, 719/1, 719/2, 720/1, 720/2, 721/1, 721/2, 722/1, 722/2, 723/1 e 723/2;

- registro generale n. 3040 registro particolare n. 242 del 24/1/2002, in virtù di atto per notar Iaccarino del 5/8/1997. Cancellazione condizione sospensiva. Tutte le condizioni sospensive specificate nell'atto per notar Mazzocca di Napoli del 30/6/1997 si sono verificate, per cui l'atto di cessione di credito svolge piena efficacia fra le parti;

- registro generale n. 5373 registro particolare n. 482 del 7/2/2002, in virtù di atto per notar D'Agosto dell'8/2/2000. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Casamassima distinte al catasto urbano al foglio 10, particelle 679/1, 679/2, 865/1, 865/2, 863/1, 863/2, 864/1, 864/2, 860/1, 860/2, 868/1, 868/2, 837/1, 837/2, 843/1, 843/2, 842/1, 842/2, 869/1, 869/2, 628/1, 628/2, 877/1, 877/2, 878/1, 878/2, 875/1, 875/2, 874/1, 874/2, 872/1, 872/2, 876/1, 876/2, 858/1, 858/2, 867/1, 867/2, 866/1, 866/2, 839/1, 839/2, 841/1, 841/2, 635/1, 635/2, 862/2, 859/2, 642/1, 629/2, 840/1, 840/2, 629/1, 871/1, 873/1, 788/1, 788/2, 788/3, 849/1, 849/2, 849/3, 850/1, 850/2, 850/3, 851/1, 851/2, 851/3, 852/1, 852/2, 852/3, 853/1, 853/2, 853/3, 854/2, 855/1, 855/2, 855/3, 856/1, 856/2, 856/3, 857/1, 857/2, 857/3, al foglio 8, particelle 276/1, 276/2, 278/1, 278/2, 236/1, 236/2, 284/1, 284/2, 286/1, 286/2, 282/1, 282/2, 285/1;

- registro generale n. 21335 registro particolare n. 2103 del 21/5/2002, in virtù di atto per notar D'Agosto del 18/10/1999. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Casamassima distinte al catasto urbano al foglio 10 particelle 730, 607/1, 607/2, 724/1, 724/2, 725/1, 725/2, 726/1, 726/2, 727/1, 727/2, 737/1, 737/2, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 729/1, 729/2, 731/1, 731/2, 733/1, 733/2, 728/1, 728/2, 732/1, 732/2, 734/1, 734/2, 746/1, 746/2, 735/2, 748/1, 741/1, 747/1, 736/2 e 744/2;

- registro generale n. 24199 registro particolare n. 2414 del 6/6/2002, in virtù di atto per notar D'Agosto del 3/3/2000. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Casamassima distinte al catasto urbano al foglio 10 particelle 854/1 e 854/3;

- registro generale n. 29786 registro particolare n. 2884 dell'11/7/2002, in virtù di atto per notar D'Agosto dell'11/2/2002. Restrizione di beni relativa alla unità immobiliare in Casamassima distinta al catasto terreni al foglio 10 particella 915;

- registro generale n. 20429 registro particolare n. 2821 del 29/4/2010, in virtù di atto per notar Di Marcantonio del 4/3/2010. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Casamassima distinte al foglio 10 particelle 642 sub. 2 e 651 sub. 2.

- trascrizione lottizzazione registro generale n. 27779 registro particolare n. 21104 del 9/8/1994, a favore Comune di Casamassima, contro _____ con sede in Bari, in virtù di atto del Segretario Generale del 3/8/1994 repertorio n. 3201. La _____ si è obbligata: a realizzare entro 10 anni dalla firma della Convenzione, le opere di urbanizzazione primaria; a realizzare come opera di urbanizzazione secondaria l'edificio scolastico; a cedere gratuitamente le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per mq. 303.158.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 38346 registro particolare n. 7615 del 3/12/1998 di lire 21.500.000.000 a favore della _____

_____ con sede in Milano, contro _____ con sede in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Bari del 2/12/1998 repertorio n. 81759. Mutuo condizionato di lire 8.600.000.000 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: terreno in Casamassima distinto al foglio 8 particelle 229, 237, 230, 231, 234, 239 e 241.

Annotazioni:

- registro generale n. 4955 registro particolare n. 474 del 15/2/1999. Erogazione parziale;

- registro generale n. 14792 registro particolare n. 1577 del 2/5/2000. Erogazione parziale;



- registro generale n. 28276 registro particolare n. 2970 del 3/8/2000. Erogazione parziale;
- registro generale n. 28291 registro particolare n. 2985 del 3/8/2000. Erogazione parziale.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 40168 registro particolare n. 8035 del 18/12/1998 di lire 29.000.000.000 a favore della
 con sede in Milano, contro con sede
 in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Bari del 17/12/1998 repertorio n. 81803. Mutuo condizionato di lire 11.600.000.000 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: terreno in Casamassima distinto al foglio 8 particelle 265, 259, 262, 270 e 274.

Annotazioni:

- registro generale n. 13598 registro particolare n. 1200 del 21/4/1999. Erogazione parziale;
- registro generale n. 14791 registro particolare n. 1576 del 2/5/2000. Erogazione parziale;
- registro generale n. 28277 registro particolare n. 2971 del 3/8/2000. Erogazione parziale.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 47020 registro particolare n. 10960 del 28/12/1999 di lire 4.800.000.000 a favore della
 con sede in Milano, contro con sede
 in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle del 21/12/1999 repertorio n. 82867. Mutuo condizionato di lire 2.400.000.000 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: terreno in Casamassima distinto al foglio 8 particelle 229, 237, 230, 231, 234, 239 e 241.

Annotazioni:

- registro generale n. 28290 registro particolare n. 2984 del 3/8/2000. Erogazione parziale.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 47021 registro particolare n. 10961 del 28/12/1999 di lire 5.200.000.000 a favore della Cariplo – Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde spa con sede in Milano, contro Bariatto Centro Residenziale Integrato spa con sede in Casamassima, in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle del 21/12/1999 repertorio n. 82868. Mutuo condizionato di lire 2.600.000.000 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: terreno in Casamassima distinto al foglio 8 particelle 265, 259, 262, 270 e 274.

Annotazioni:

- registro generale n. 28289 registro particolare n. 2983 del 3/8/2000. Erogazione parziale.

- trascrizione domanda giudiziale per accertamento di diritti reali registro generale n. 61825 registro particolare n. 37348 del 23/11/2005, a favore

e contro con sede in
 Bari, in virtù di domanda giudiziale della Corte di Appello di Bari del 28/10/2005 repertorio n. 532. Per richiedere il riconoscimento della servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà dei signori e contro quelli di proprietà della

siti in Casamassima alla località Parco, distinti al foglio 8, particelle 52, 53, 128, 130, 131, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 165, 166, 168, 169, al foglio 10, particelle 1, 2, 3, 4, 5, 15, 16, 17, 18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 44, 49, 56, 57, 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 92, 107, 114, 115, 116, 119, 123, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 139, 140, 141, 142, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 157, 162, 163, 164, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 180, 185, 194, 205, 212, 231, 238, 247, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 312, 319, 320, 321, 330, 331, 332, 334, 337, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 358, 369, 371, 372, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438,



439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 506, 507, 541, 542, 543 e 550.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9323 registro particolare n. 6526 del 6/3/2009, a favore con sede in Rutigliano, contro con sede in Casamassima, in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello di Bari del 18/2/2009 repertorio n. 942. Pignoramento su: unità immobiliari in Casamassima distinte al catasto fabbricati al foglio 8 particella 148, e al catasto terreni al foglio 10, particelle 973, 561, 562, 955, 953, 946, 942, 273, 274, 334, 358, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 1063, 1064, 1066, 1084, 1070, 1072, 194 e 940, al foglio 8, particelle 157, 273 e 274.

- trascrizione domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica registro generale n. 9688 registro particolare n. 6797 del 10/3/2009, a favore con sede in Noci, contro con sede in Casamassima e , in virtù di domanda dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari del 23/2/2009 repertorio n. 3447. Per disporre l'esecuzione coattiva delle obbligazioni assunte con il contratto preliminare del 12/8/2004, inerente la vendita del complesso immobiliare in Casamassima, distinto in catasto al foglio 10, particelle 334, 358, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 596, 319, 332, 331, 330, 1099, 1100, 1097, 1098, 1095, 1096, 992, 342, 341, 990, 988, 1084, 1085, 1086, 1080, 1081, 1082, 1083, 1069, 1070, 1071, 1072, 973, 1087, 1088, 1043, 1073, 1074, 1075, 1037, 1035, 1007, 1101, 1102, 1009, 1018, 1020, 1022, 1103, 1104, 1109, 1110, 1025, 1111, 1112, 1027, 1107, 1108, 1105, 1106, 1031, 267, 1016, 263, 1014, 384, 1006, 1011, 1002, 999, 982, 984, 774, 776, 778, 957, 959, 1115, 1116, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1117, 1118, 1113, 1114, 494, 561, 562, 17, 131, 231, 392, 194, 205, 212, 86, 985, 983, 247, 170, 252, 955, 251, 998, 180, 175, 1000, 1001, 1003, 1012, 1013, 1008, 1005, 1015, 1017, 1032, 1030, 1049, 1050, 1026, 1051, 1052, 321, 997, 1093, 1094, 989, 991, 1091, 1092, 701, 700, 1021, 1024, 695, 690, 678, 676, 664, 1019, 660, 662, 1010, 625, 657, 652, 654, 668, 670, 666, 673, 688, 685, 692, 697, 648, 680, 705, 707, 708, 797, 799, 794, 796, 791, 793, 643, 639, 632, 787, 789, 785, 833, 781, 782, 940, 879, 880, 623, 620, 616, 618, 614, 611, 749, 750, 751, 948, 946, 944, 942, 950, 953 e 465, al foglio 8, particelle 247, 242, 245, 232, 235, 264, 266, 269, 271, 273, 261, 257, 233, 228, 238, 258, 253, 254, 255, 250, 424, 425, 426, 149, 248, 148, 243, 157, 240, 241, 239, 230, 231, 237, 234, 229, 259, 262, 265, 270 e 274.

- trascrizione domanda giudiziale per revoca contratto preliminare di vendita registro generale n. 14797 registro particolare n. 10265 dell'8/4/2009, a favore con sede in Noci, contro con sede in Casamassima e con sede in Bari, in virtù di domanda dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari del 10/3/2009 repertorio n. 2811. Per far dichiarare l'inefficacia del contratto preliminare del 3/2/2009 trascritto in data 3/2/2009 ai numeri 4333/3033, sottoscritto tra la relativo al trasferimento del complesso di suoli in Casamassima distinti al foglio 10, particelle 334, 358, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407,



408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 596, 319, 332, 331, 330, 1099, 1100, 1097, 1098, 1095, 1096, 992, 342, 341, 990, 988, 1084, 1085, 1086, 1080, 1081, 1082, 1083, 1069, 1070, 1071, 1072, 973, 1087, 1088, 1043, 1073, 1074, 1075, 1037, 1035, 1007, 1101, 1102, 1009, 1018, 1020, 1022, 1103, 1104, 1109, 1110, 1025, 1111, 1112, 1027, 1107, 1108, 1105, 1106, 1031, 267, 1016, 263, 1014, 384, 1006, 1011, 1002, 999, 982, 984, 774, 776, 778, 957, 959, 1115, 1116, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1117, 1118, 1113, 1114, 494, 561, 562, 17, 167, 507, 131, 231, 392, 194, 205, 212, 86, 985, 983, 247, 170, 252, 955, 251, 998, 180, 175, 1000, 1001, 1003, 1012, 1013, 1008, 1005, 1015, 1017, 1032, 1030, 1049, 1050, 1026, 1051, 1052, 321, 997, 1093, 1094, 989, 991, 1091, 1092, 701, 700, 1021, 1024, 695, 690, 678, 676, 664, 1019, 660, 662, 1010, 625, 657, 652, 654, 668, 670, 666, 673, 688, 685, 692, 697, 648, 680, 705, 707, 708, 797, 799, 794, 796, 791, 793, 643, 639, 632, 787, 789, 785, 833, 781, 782, 940, 477, 479, 879, 880, 623, 620, 616, 618, 614, 611, 749, 750, 751, 948, 946, 944, 942, 950, 953, 790 e 784, al foglio 8, particelle 247, 242, 245, 232, 235, 264, 266, 269, 271, 273, 261, 257, 233, 228, 238, 258, 253, 254, 255, 250, 424, 425, 426, 149, 248, 148, 243, 157, 240, 241, 239, 230, 231, 237, 234, 229, 259, 262, 265, 270 e 274.

- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 24771 registro particolare n. 4585 del 9/6/2009 di euro 46.538.773,72 a favore con sede in Cosenza, domicilio ipotecario eletto presso in Bari Via Re David 195, contro con sede in Casamassima, in virtù di atto del 9/6/2009 repertorio n. 103222/14. A garanzia della somma di euro 23.269.386,86. Ipoteca su: unità immobiliari in Casamassima, distinte al catasto fabbricati al foglio 10, particelle 754, 755 e 756, e al catasto terreni al foglio 8, particelle 265, 259, 262, 270, al foglio 10, particelle 781, 782, 131, 167, 170, 180, 194, 205, 212, 231, 247, 252, 611, 614, 616, 618, 1000, 1001, 1017, 1026, 1030, 1035, 1037, 1043, 1051, 1058, 1060, 1061, 1062, 1065, 1067, 1071, 1073, 1074, 1075, 1080, 1081, 1082, 1083, 1095, 1097, 1099, 1101, 1102, 1103, 1104, 1110, 648, 797, 799, 643, 794, 796, 784, 785, 833, al foglio 8, particelle 228, 229, 230, 231, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, al foglio 10, particelle 1091, 1092, 1048, 1085, 1086, 1044, 1089, 1090, 1087, 1088, 319, 332, al foglio 8, particelle 250, 253, 254, 255, 257, 258, al foglio 10, particelle 957, 982, 983, 984, 985, 774, 1119, 1120, 1118, 1117, 639, 791, 793, 1115, 1116, 1121, 1122, 1123, 776, 778, 392, al foglio 8, particelle 149, 234, 235, 247 e 248.

- trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo registro generale n. 5952 registro particolare n. 3964 del 5/2/2010, a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della sede in in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 7/12/2009 repertorio n. 15/1. Immobili: 1) terreni in Casamassima alla contrada Cavallerizza, distinti al foglio 10, particelle 1026, 1051, 1052, 321, 997, 1093, 1094, 989, 991, 1091, 1092, 701, 700, 1021, 1024, 695, 690, 678, 676, 664, 1019, 660, 662, 1010, 625, 657, 652, 654, 668, 670, 666, 673, 688, 685, 692, 697, 648, 680, 705, 707, 708, 797, 799, 794, 796, 791, 793, 643, 639, 632, 787, 789, 785, 833, 781, 782, 940, 477, 479, 879, 880, 623, 620, 616, 618, 614, 611, 749, 750, 751, 948, 946, 944, 942, 950, 953, 790, 784, al foglio 8, particelle 247, 242, 245, 232, 235, 264, 266, 269, 271, 273, 261, 257, 233, 228, 238, 258, 253, 254, 255, 250, 424, 425, 426, 149, 248, 148, 243, 157, 240, 241, 239, 230, 231, 237, 234, 229, 259, 262, 265, 270, 274, al foglio 10, particelle 1048, 1089, 1090, 1044, 1078, 1079, 1076, 1077, 964, 1038, 1036, 916, 738, al foglio 8 particella 287; unità immobiliari in Casamassima distinte al catasto fabbricati al foglio 10,



particelle 1057/1, 865/1, 865/2, 859/1, 862/1, 861/1, 861/2, 838/1, 838/2, 628/1, 628/2, 870/1, 870/2, 872/1, 872/2, 875/1, 873/2, 871/2, 869/1, 869/2, 742/2, 742/1, 736/2, 735/1, 736/1, 748/2, 744/1, 741/2, 743/2, 743/1, 745/1, 745/2, 747/2, al foglio 8, particelle 286/1, 286/2, 282/2, 283/1, 283/2, 281/1, 281/2, 277/1, 277/2, 236/1, 236/2, 276/1, 280/1, 278/1, 278/2; 2) i diritti pari a un mezzo del terreno in Casamassima distinto al foglio 10 particella 17.

- trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. 43373 registro particolare n. 27500 del 23/9/2010, a favore Fallimento della società

in

virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 19/7/2010 repertorio n. 83. Immobili: 1) terreni in Casamassima alla contrada Cavallerizza, distinti al foglio 10 particelle 334, 358, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 596, 319, 332, 331, 330, 1099, 1100, 1097, 1098, 1095, 1096, 992, 342, 341, 990, 988, 1084, 1085, 1086, 1080, 1081, 1082, 1083, 1069, 1070, 1071, 1072, 973, 1087, 1088, 1043, 1073, 1074, 1075, 1037, 1035, 1007, 1101, 1102, 1009, 1018, 1020, 1022, 1103, 1104, 1109, 1110, 1025, 1111, 1112, 1027, 1107, 1108, 1105, 1106, 1031, 267, 1016, 263, 1014, 384, 1006, 1011, 1002, 999, 982, 984, 774, 776, 778, 957, 959, 1115, 1116, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1117, 1118, 1113, 1114, 494, 561, 562, 167, 507, 131, 231, 392, 194, 205, 212, 86, 985, 983, 247, 170, 252, 955, 251, 998, 180, 175, 1000, 1001, 1003, 1012, 1013, 1008, 1005, 1015, 1017, 1032, 1030, 1049, 1050, 1026, 1051, 1052, 321, 997, 1093, 1094, 989, 991, 1091, 1092, 701, 700, 1021, 1024, 695, 690, 678, 676, 664, 1019, 660, 662, 1010, 625, 657, 652, 654, 668, 670, 666, 673, 688, 685, 692, 697, 648, 680, 705, 707, 708, 797, 799, 794, 796, 791, 793, 643, 639, 632, 787, 789, 785, 833, 781, 782, 940, 477, 479, 879, 880, 623, 620, 616, 618, 614, 611, 749, 750, 751, 948, 946, 944, 942, 950, 953, 790, 784, al foglio 8 particelle 247, 242, 245, 232, 235, 264, 266, 269, 271, 273, 261, 257, 233, 228, 238, 258, 253, 254, 255, 250, 424, 425, 426, 149, 248, 148, 243, 157, 240, 241, 239, 230, 231, 237, 234, 229, 259, 262, 265, 270, 274, al foglio 10 particelle 1048, 1089, 1090, 1044, 1078, 1079, 1076, 1077, 964, 1038, 1036, 916, 738, al foglio 8 particella 287; unità immobiliari in Casamassima distinte al catasto fabbricati al foglio 10 particelle 1057/1, 865/1, 865/2, 859/1, 862/1, 861/1, 861/2, 838/1, 838/2, 628/1, 628/2, 870/1, 870/2, 872/1, 872/2, 875/1, 873/2, 871/2, 869/1, 869/2, 742/2, 742/1, 736/2, 735/1, 736/1, 748/2, 744/1, 741/2, 743/2, 743/1, 745/1, 745/2, 747/2, al foglio 8 particelle 286/1, 286/2, 282/2, 283/1, 283/2, 281/1, 281/2, 277/1, 277/2, 236/1, 236/2, 276/1, 280/1, 278/1, 278/2, ente urbano in Casamassima distinto al catasto terreni al foglio 10 particella 754; 2) i diritti pari a un mezzo del terreno in Casamassima distinto al foglio 10 particella 17.

- trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. 25768 registro particolare n. 16320 del 13/6/2011, a favore Massa dei Creditori del Fallimento di

in virtù di atto giudiziario del

Tribunale di Bari del 19/7/2010 repertorio n. 83. Immobili: 1) unità immobiliari in Casamassima alla Strada Statale 100, distinte al foglio 10, particella 384 sub. 4 nat. A3 di 3 vani interno 4 al piano T, particella 384 sub. 3 nat. A3 di 3 vani interno 3 al piano T, particella 384 sub. 1 nat. A3 di 2,5 vani interno 1 al piano T, particella 384 sub. 9 nat. A3 di 4 vani interno 9 ai piani T-1-1S, particella 384 sub. 12 nat. A3 di 4 vani ai piani T-1-1S, particella 384 sub.



13 nat. A3 di 4 vani ai piani T-1-1S, particella 384 sub. 14 nat. A3 di 4 vani interno 14 ai piani T-1-1S, particella 384 sub. 15 nat. A3 di 3,5 vani ai piani T-1-1S, particella 384 sub. 16 nat. A3 di 4 vani interno 16 ai piani T-1-1S, particella 384 sub. 17 nat. C2 di mq. 39 al piano T, particella 384 sub. 18 nat. D3 ai piani T-1; terreni in Casamassima distinti, al foglio 10 particelle 86 di are 10.71, 131 di are 74.42, 167 di are 10.00, 170 di are 7.63, 175 di are 12.31, 180 di are 0.48, 194 di ha 1.20.77, 205 di are 8.40, 212 di are 9.58, 231 di are 11.60, 247 di are 1.90, 252 di are 4.30, 263 di are 16.20, 267 di are 13.00, 319 di are 1.45, 321 di are 7.95, 330 di are 21.03, 331 di are 18.46, 332 di are 15.00, 334 di are 0.46, 341 di are 19.00, 342 di are 24.00, 358 di are 21.03, 393 di are 0.74, 394 di are 1.06, 395 di are 5.80, 397 di are 2.15, 398 di are 2.37, 399 di are 2.44, 400 di are 1.96, 401 di are 2.21, 402 di are 2.41, 403 di are 2.03, 404 di are 2.13, 405 di are 1.80, 406 di are 2.29, 407 di are 2.52, 408 di are 2.21, 409 di are 3.09, 410 di are 2.34, 411 di are 2.22, 412 di are 2.25, 413 di are 2.07, 414 di are 2.75, 415 di are 2.44, 416 di are 1.86, 417 di are 0.64, 418 di are 2.17, 419 di are 1.90, 420 di are 2.39, 421 di are 2.92, 422 di are 2.54, 423 di are 2.53, 424 di are 2.70, 425 di are 0.43, 426 di are 2.31, 427 di are 2.21, 428 di are 2.81, 429 di are 2.97, 430 di are 0.95, 431 di are 2.37, 432 di are 2.71, 433 di are 2.18, 434 di are 2.31, 435 di are 0.63, 436 di are 0.35, 437 di are 0.51, 438 di are 2.25, 439 di are 1.95, 440 di are 3.22, 441 di are 1.93, 442 di are 0.64, 443 di are 1.45, 444 di are 7.71, 445 di are 0.42, 446 di are 0.55, 447 di are 2.13, 448 di are 0.30, 449 di are 2.86, 450 di are 1.96, 451 di are 2.27, 452 di are 0.39, 453 di are 2.28, 454 di are 2.25, 455 di are 1.37, 456 di are 2.88, 457 di are 2.71, 458 di are 2.83, 459 di are 0.25, 460 di are 2.88, 461 di are 2.67, 462 di are 2.61, 463 di are 3.16, 464 di are 2.81, 465 di are 1.71, 494 di are 0.55, 596 di are 15.60, 611 di are 22.82, 614 di are 0.21, 616 di are 3.39, 618 di are 0.12, 620 di are 9.95, 623 di are 12.48, 625 di are 0.18, 632 di are 11.00, 639 di are 8.31, 643 di are 17.17, 648 di are 16.21, 652 di are 1.56, 654 di are 2.05, 657 di are 3.00, 660 di are 3.60, 662 di are 0.38, 664 di are 0.61, 666 di are 0.09, 668 di are 0.17, 670 di are 3.34, 673 di are 1.76, 676 di are 0.05, 678 di are 0.15, 680 di are 2.13, 685 di are 0.85, 688 di are 1.63, 690 di are 0.23, 692 di are 1.93, 695 di are 0.32, 697 di are 2.06, 700 di are 0.31, 701 di are 11.81, 754 di are 1.63, 755 di are 2.44, 756 di are 1.62; unità immobiliari in Casamassima alla Strada Statale 100 distinte al catasto fabbricati al foglio 10, particella 754 nat. C1 di mq. 136 al piano T, particella 755 nat. D8 al piano T, particella 756 nat. C1 di mq.138 al piano T; terreni in Casamassima distinti al foglio 10 particelle 774 di are 3.65, 776 di are 0.54, 778 di are 0.03, 781 di are 20.34, 782 di are 0.85, 784 di are 85.46, 785 di are 13.69, 787 di are 18.87, 789 di are 14.61, 791 di are 12.83, 793 di are 3.72, 794 di are 4.07, 796 di are 2.78, 797 di are 3.98, 799 di are 2.60, 833 di are 1.54, 940 di ha 1.17.99, 944 di are 8.77, 948 di are 11.16, 950 di are 12.64, 957 di are 20.70, 959 di are 6.17, 964 di are 1.49, 982 di are 64.69, 983 di are 1.00, 984 di are 10.67, 985 di are 12.71, 988 di are 4.60, 989 di are 2.70, 990 di are 10.95, 991 di are 2.85, 992 di are 6.59, 998 di are 57.12, 999 di are 1.08, 1000 di are 47.20, 1001 di are 12.71, 1002 di are 3.78, 1003 di are 0.03, 1005 di are 1.50, 1006 di are 0.02, 1007 di are 3.65, 1008 di are 0.05, 1009 di are 2.19, 1010 di are 1.23, 1011 di are 0.83, 1012 di are 0.32, 1013 di are 0.01, 1014 di are 2.07, 1015 di are 1.67, 1016 di are 7.89, 1017 di are 29.88, 1018 di are 0.55, 1019 di are 2.30, 1020 di are 0.56, 1021 di are 8.60, 1022 di are 2.64, 1024 di are 0.16, 1025 di are 2.50, 1026 di are 78.42, 1027 di are 0.81, 1030 di are 10.30, 1031 di are 0.70, 1032 di are 1.68, 1035 di are 82.57, 1036 di are 0.93, 1042 di are 0.13, 1043 di are 19.42, 1044 di are 5.27, 1048 di are 5.14, 1049 di are 1.99, 1050 di are 1.90, 1051 di are 47.13, 1052 di are 0.76, 1058 di are 24.69, 1060 di are 57.44, 1062 di are 69.42, 1065 di are 21.76, 1069 di are 3.31, 1073 di are 28.56, 1076 di are 7.08, 1077 di are 6.12, 1078 di are 2.47, 1079 di are 1.85, 1080 di are 96.58, 1081 di are 12.37, 1083 di are 94.88, 1084 di ha 2.26.59, 1085 di are 9.57, 1086 di are 47.56, 1087 di are 18.88, 1088 di are 9.58, 1089 di are 2.14, 1090 di are 3.15, 1091 di are 10.16, 1092 di are 0.25, 1094 di are 0.44, 1096 di are 0.37, 1098 di are 3.92, 1099 di are 18.84, 1101 di are 38.95, 1102 di are 27.03, 1103 di



are 17.09, 1104 di are 24.41, 1105 di are 0.20, 1106 di are 6.80, 1107 di are 3.49, 1108 di are 3.26, 1109 di are 0.06, 1110 di are 34.53, 1111 di are 0.21, 1112 di are 2.59, 1113 di are 7.21, 1114 di are 1.24, 1115 di are 13.65, 1116 di are 8.54, 1117 di are 36.58, 1118 di are 3.17, 1119 di are 11.45, 1120 di are 39.14, 1121 di are 97.95, 1122 di are 69.89, 1123 di are 0.16, 384 di are 57.50, al foglio 8 particelle 253 di are 27.53, 254 di are 93.08, 255 di are 7.39, 257 di are 46.50, 258 di are 11.46, 261 di are 5.44, 264 di are 10.45, 266 di are 19.89, 269 di are 2.15, 271 di are 1.65 e 273 di are 10.95, al foglio 10 particelle 942 di are 0.52, 946 di are 0.06, 953 di are 0.12, 955 di are 5.40, 1059 di are 2.11, 1061 di are 28.96, 1063 di ha 2.14.69, 997 di are 0.56, 1064 di ha 2.07.09, 1093 di are 4.77, 1095 di are 9.52, 1097 di are 12.28, 1100 di are 1.16, 1067 di are 24.85, 1070 di ha 1.78.57, 1074 di are 47.12, 1082 di are 26.75, 1066 di ha 2.37.73, 1071 di are 40.74, 1037 di are 16.46, 1038 di are 9.63, 1068 di are 2.52, 1072 di ha 1.14.05, 1075 di are 37.75, 973 di are 0.47, 561 di are 0.28, 562 di are 12.36, 507 di are 15.16, 392 di are 1.79, 251 di are 12.93, 705 di are 2.49, 707 di are 0.14, 708 di are 14.88, 477 di are 2.73, 479 di are 9.20, 879 di are 6.65, 880 di are 6.34, 749 di are 13.36, 750 di are 13.28, 751 di are 13.34, 790 di are 36.92, al foglio 8 particelle 247 di are 19.63, 242 di are 17.67, 245 di are 3.66, 232 di are 0.18, 235 di are 24.95, 233 di are 0.48, 228 di are 31.95, 238 di are 20.01, 250 di are 0.03, 424 di are 3.44, 425 di are 1.64, 426 di are 4.13, 149 di are 29.44, 248 di are 1.42, 148 di are 33.66, 157 di are 26.67; unità immobiliare in casa massima alla località Parco Principi distinta al foglio 8 particella 148 natura A7 di 6 vani al piano T; terreni in Casamassima distinti al foglio 8 particelle 243 di are 27.22, 240 di are 77.32, 241 di are 43.87, 239 di are 9.02, 230 di are 9.77, 231 di are 70.50, 237 di are 13.51, 234 di are 4.12, 229 di are 51.76, 259 di ha 1.27.92, 262 di are 11.87, 265 di ha 1.18.82, 270 di are 13.97, 274 di are 0.52, al foglio 10 particelle 916 di are 7.73, 738 di are 14.16, al foglio 8 particella 287 di are 7.12; unità immobiliari in Casamassima alla Strada Statale 10 e alla Via Bari distinte al catasto fabbricati al foglio 10, particella 1057 sub. 1 nat. E7 al piano T, particella 865 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 865 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 859 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 862 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 861 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 861 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 838 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 838 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 628 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 628 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 870 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 870 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 872 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 872 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 875 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 873 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 871 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 869 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 869 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 742 sub. 3 nat. A8 di 19 vani ai piani T-1-2, particella 736 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 736 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 735 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 748 sub. 2 nat. A7 di 11 vani ai piani T-1-2, particella 744 sub. 1 nat. A7 di 11 vani ai piani T-1-2, particella 741 sub. 2 nat. A7 di 10 vani ai piani T-1-2, particella 743 sub. 3 nat. A8 di 19 vani ai piani T-1-2, particella 745 sub. 3 nat. A8 di 19 vani ai piani T-1-2, particella 747 sub. 2 nat. A7 di 11 vani ai piani T-1-2, al foglio 8 particella 286 sub. 1 nat. C ai piani T-1-2, particella 286 sub. 2 nat. C ai piani T-1-2, particella 282 sub. 2 nat. C ai piani T-1-2, particella 283 sub. 1 nat. C ai piani T-1-2, particella 283 sub. 2 nat. C ai piani T-1-2, particella 281 sub. 3 nat. A8 di 15,5 vani ai piani T-1-2, particella 277 sub. 1 nat. C ai piani T-1-2, particella 277 sub. 2 nat. C ai piani T-1-2, particella 236 sub. 1 nat. C ai piani T-1-2, particella 236 sub. 2 nat. C ai piani T-1-2, particella 276 sub. 1 nat. C ai piani T-1-2, particella 278 sub. 1 nat. C ai piani T-1-2, particella 278 sub. 2 nat. C ai piani T-1-2, particella 282 sub. 1 nat. C ai piani T-1-2, al foglio 10 particella 651 sub. 1 nat. A7 di 9,5 vani ai piani T-1-2, particella 635 sub. 2 nat. A7 di 9,5 vani ai piani



T-1-2; terreni in Casamassima distinti al foglio 10 particelle 192 di are 0.45, 196 di are 16.75, 237 di are 0.48, 249 di are 1.04, 313 di are 0.15, 324 di are 0.20, 488 di are 0.15, 544 di are 28.61, 881 di are 0.06, 883 di are 1.61, 884 di are 0.90, 885 di are 0.91, 890 di are 1.43, 898 di are 0.09, 899 di are 0.32, al foglio 8 particelle 15 di are 2.84, 55 di are 10.84, 95 di are 2.94, 294 di are 3.62, 295 di are 7.00, 296 di are 1.24, 297 di are 0.87, 308 di are 0.02, 310 di are 0.10, 311 di are 0.10, 378 di are 0.13, 379 di are 0.08, 381 di are 0.91, 382 di are 0.38, 383 di are 0.25, 384 di are 1.26, 385 di are 3.19, 386 di are 1.29, 387 di are 0.25, 388 di are 1.05, al foglio 3 particella 10 di are 70.29; 2) i diritti pari a un mezzo del terreno in Casamassima distinto al foglio 10 particella 17 di are 39.86.

////



2.4 STORIA E VICENDE URBANISTICHE DELLE AREE IN CUI RICADONO I SUOLI IN STIMA

2.4.1 Premessa. Inquadramento delle aree in stima nella “Variante al Piano di Lottizzazione Berialto” del 1994

Le aree oggetto di stima ricadono nel centro residenziale “Berialto” di Casamassima, in un nucleo di espansione urbana che si è sviluppato a partire dal 1971 con l’approvazione del Piano di lottizzazione denominato “Parco dei Principi”, e si è successivamente ampliato attraverso una stratificazione di ulteriori proposte lottizzatorie e relativi patti convenzionali. In particolare, i suoli in esame, venivano ricompresi nel PdL “Berialto”, convenzionato nel 1991, e nella successiva “Variante al Piano di Lottizzazione Berialto”, convenzionata in data 03.08.1994, rep. n. 3201, il cui termine ultimo di validità veniva stabilito, senza la concessione di proroghe, al 03.08.2004⁶. A tale data risultavano inattuata le previsioni edificatorie del piano relativamente alle aree poste nel settore sud (con riferimento ai lotti residenziali ivi previsti, distinti ai numeri 105,106,107,108,110⁷) ed in corrispondenza di alcuni settori a nord (lotti n.ri 121, 123, 124⁸), mentre nel settore nord-orientale avveniva una parziale edificazione dei manufatti previsti ed assentiti dai relativi titoli edilizi rilasciati, sia in corrispondenza dei lotti residenziali n.119 e n.120, **in cui ricadono i suoli in stima**, che del lotto n.125⁹. Allo stesso modo, nel 2004, allo scadere del termine decennale previsto dalla convenzione del 1994, risultavano parzialmente realizzate le opere di urbanizzazione previste in convenzione, come riferito ai paragrafi successivi.

⁶ In data 11.02.2008 la società _____ unitamente all’ _____ ed alla _____ (quale promissaria acquirente delle aree interessate dalla lottizzazione), presentava l’istanza, prot. n. 2101, che costituiva la proposta di un nuovo P.d.L., denominato “Nuova Berialto”, regolante la Maglia CEE di espansione del P.R.G.C. vigente; il suddetto piano veniva Adottato con DCC n. 27 del 22.02.2008 ma non veniva mai successivamente approvato.

⁷ Sul Lotto 109, destinato a parco privato, non era prevista edificazione residenziale.

⁸ Si precisa che il Lotto 122 (a nord), analogamente a quanto previsto a sud per il Lotto 109, era destinato a parco privato.

⁹ A destinazione residenziale turistico-alberghiera.



La situazione dei luoghi registrata allo scadere della convenzione è rimasta sostanzialmente immutata fino ad oggi, se si eccettuano gli effetti e le conseguenze negative del trascorrere del tempo.

////

Nei paragrafi successivi verrà esposto un sintetico resoconto delle principali vicende che hanno interessato, a partire dal 1971, le aree del centro residenziale in cui ricadono i suoli in stima, finalizzate, in particolare, a rendere note le obbligazioni urbanistiche assunte nel tempo dai lottizzanti, anche trasposte nell'ultima convenzione del 1994, che possono contemplare oneri solidali pro-quota in testa ai nuovi soggetti lottizzanti, e/o aventi comunque causa dei precedenti proprietari delle aree e/o richiedenti i titoli a costruire, con particolare riguardo alla incompletezza delle opere di urbanizzazione previste.



2.4.2 Cronistoria delle vicende urbanistiche del complesso residenziale “BARIALTO”

2.4.2.1. Premessa

Le vicende urbanistiche del nucleo residenziale Barialto si snodano nell’arco degli ultimi decenni¹⁰ attraverso il susseguirsi di pianificazioni edilizie di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione convenzionati) che hanno determinato un progressivo accrescimento del tessuto edificato residenziale¹¹. Parallelamente, anche gli strumenti di pianificazione territoriale si sono modificati nel tempo; così dal 2001 il Comune di Casamassima si è dotato di un P.R.G.C. in sostituzione del vecchio Programma di Fabbricazione, che ha lasciato inalterate, per l’area in oggetto, le previsioni del precedente P.d.F.

Nel dettaglio, il Comune di Casamassima (Ba) era dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P. n. 35488/5 del 23.12.1969 e successive varianti approvate con DPGR n.1339 del 07.04.1975 e con D.G.R. n. 9203 del 12.10.1981; successivamente, con DCC n. 55 del 02.10.1995 è stato adottato il predetto P.R.G. successivamente adeguandolo alla DGR 1641/1999 con DCC n. 22/2000. Con DGR n. 340 del 10.04.2001 veniva approvato in via definitiva il vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

I suoli di proprietà della società fallita, oggetto di stima, fanno parte del ridetto Nucleo Residenziale Satellite di Casamassima, denominato “Barialto”, la cui area risultava tipizzata nel “vecchio” P.d.F. come zona omogenea “di espansione urbana C5” con i seguenti parametri urbanistici:

I.F.T.= 0.5 mc/mq

I.F.F.= 0.8 mc/mq

¹⁰ Ad oggi è trascorso esattamente mezzo secolo dalla prima convenzione del 1971.

¹¹ Dallo Stato di Consistenza redatto a Cura del Servizio Tecnico del Comune di Casamassima in data 11.02.2008, allegato al Piano di Lottizzazione “Nuova Barialto”, adottato con DCC n. 27 del 22.02.2008, risulterebbe attualmente edificata poco più della metà della cubatura residenziale consentita dagli indici di piano, considerando la superficie complessiva dell’area ricadente nel perimetro della lottizzazione, pari a 1.144.792,50 mq.



R.C. = 0.2 mc/mq

Lotto min= 1500 mq

H max= 8 m

Dist. fra fabbricati = 10 m

Dist. min dalle strade = 5 m

Dist. dalla complanare = 7.5 m

Nell'ambito delle previsioni dell'intervenuto P.R.G.C veniva confermato, per le aree interne al nucleo satellite, l'autonomo sviluppo definito dallo strumento pianificatorio esecutivo, attraverso la tipizzazione a "Zona di Espansione Estensiva/Nucleo Satellite" CEE, regolamentata all'art.2.32 delle NTA del P.R.G.C, il quale recita: *"nella zona di espansione estensiva /nucleo satellite, il P.R.G.C. recepisce il carico insediativo e le tipologie edilizie così come definite dal vigente strumento urbanistico esecutivo"*.

///////

2.4.2.2. Piano di Lottizzazione "Parco dei principi"

La vicenda Urbanistica in esame trae origine nel lontano **1971**, anno in cui venne stipulata la convenzione (rep. n. 199, registrata il 03.04.1971 al n.305) per la lottizzazione denominata **"Parco dei Principi"** (rappresentata nella seguente planimetria), su suoli di proprietà della Società della estensione di circa 550.000 mq¹², siti in agro di Casamassima alla contrada Cavallerizza. Nella convenzione si dava atto del conferimento del predetto comprensorio immobiliare alla società . da parte dei signori ³, originari soggetti promotori del progetto di lottizzazione e, peraltro, il firmava la convenzione in veste di Presidente e Consigliere Delegato della medesima ridetta Società.

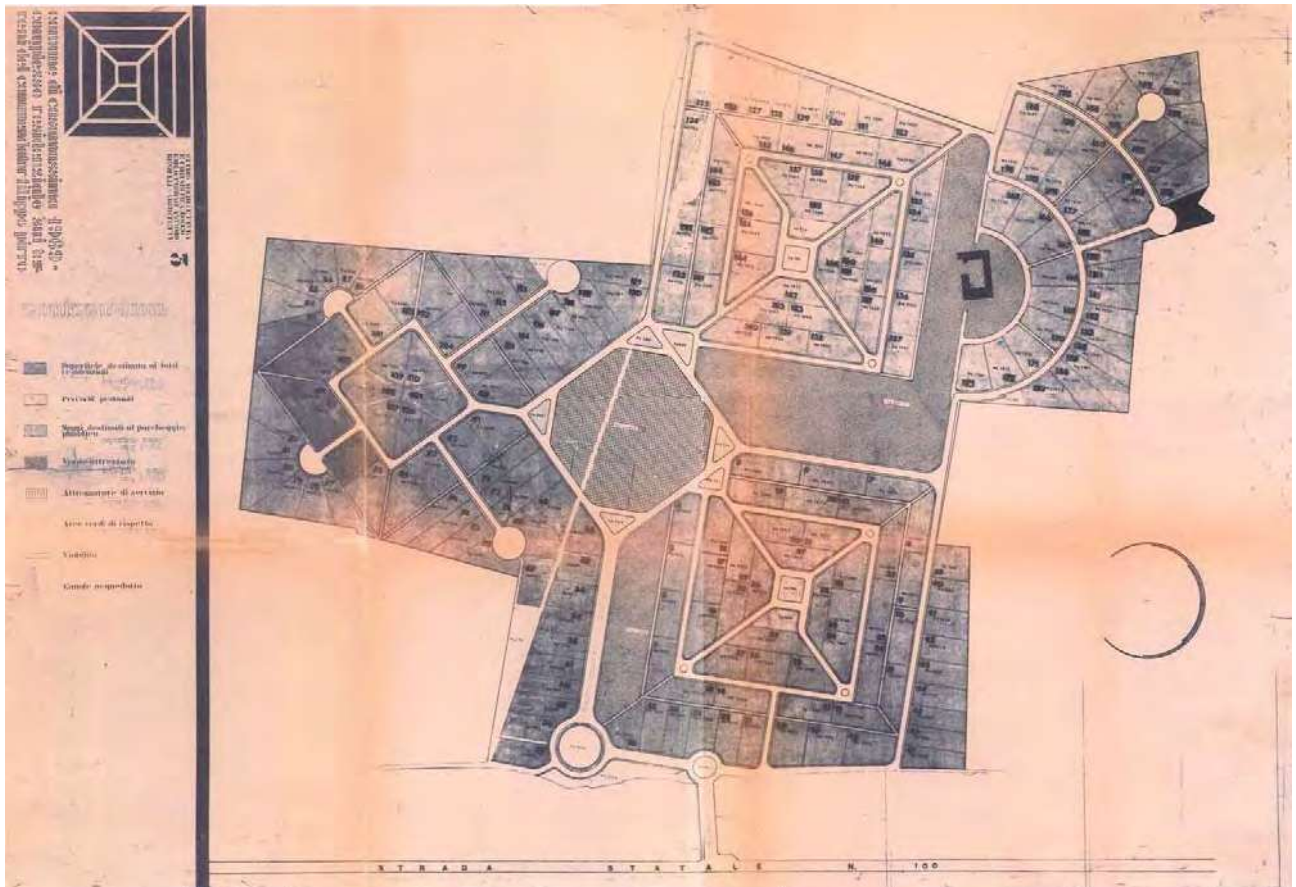
In sintesi, tale lottizzazione prevedeva una cubatura complessiva di 275.000 mc; il lottizzante si impegnava a realizzare, a sua cura e spese, entro il termine massimo di dieci anni dalla stipula,

¹² Si consideri che nell'ultimo PdL approvato nel 1994 il disegno pianificatorio veniva esteso ad un'area di 1.144.792,50 mq (sebbene normativamente riferito alle sole aree della società pari a 865.415 mq)

¹³ Con atto per notar Vittorio di Cagno n. 44671 del 07.01.1971, trascritto a Trani il 02.02.1971 al n. 8086.



sia le opere di urbanizzazione primaria che talune opere di urbanizzazione secondaria, costituite da un edificio scolastico ed una chiesa (unitamente alle relative aree di pertinenza), per complessivi mq 4.000¹⁴, che dovevano successivamente essere cedute al Comune di Casamassima.



Piano di lottizzazione “Parco dei Principi”. Planimetria generale del progetto originario

Il piano in oggetto era suddiviso in quattro settori d'intervento: il primo ad Est, in adiacenza alla complanare, il secondo a Sud, il terzo ad Ovest ed il quarto a Nord; le aree a standard assumevano la funzione di cerniere tra i settori residenziali.

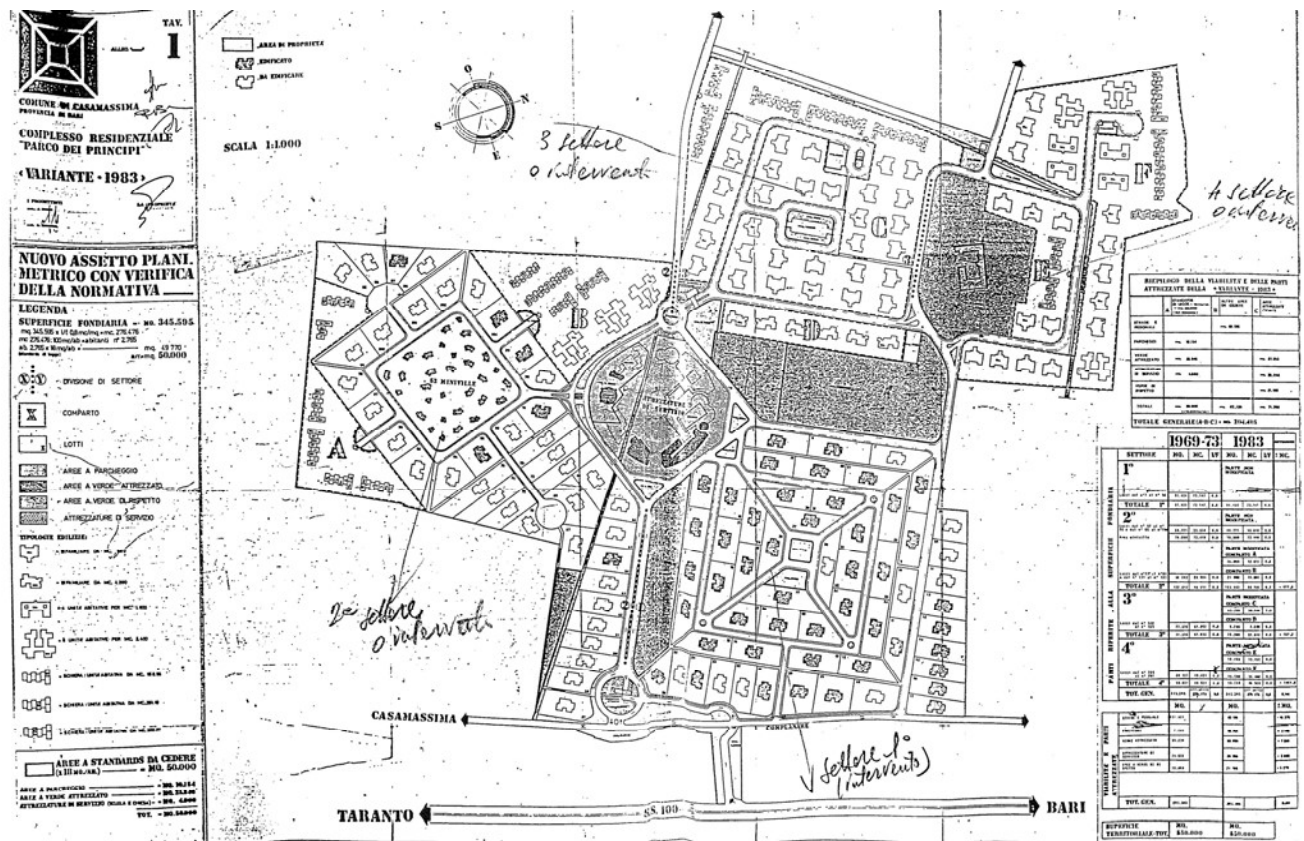
Nel decennio seguente vennero realizzati solamente il primo settore residenziale e parte del secondo. Le urbanizzazioni, invece, furono completate solo parzialmente e risultanti, in taluni

¹⁴ Di cui 3.000 mq per la costruzione della scuola e 1.000 mq per la chiesa



casì, inidonee o difformi rispetto ai progetti approvati¹⁵, tanto che il Comune di Casamassima citava in giudizio la società lottizzante S.I.M.M. s.p.a..

Il Comune di Casamassima disponeva altresì, per le parti non attuate, una proroga (condizionata) della validità della convenzione n.199/1971, estesa fino al **18.02.1986** (Delibere di Consiglio Comunale n. 177 del 26.02.1981 e n.17 del 26.02.1982), su richiesta della Finbari s.p.a.¹⁶, quale rappresentante della medesima lottizzante. Per il completamento della lottizzazione fu presentata dalla Finbari una variante al progetto originario, adottata con DCC n. 31 del **16.03.1983** e approvata in via definitiva in data **10.05.1983** con DCC n. 100, rappresentata nella seguente planimetria.



Piano di lottizzazione "Parco dei Principi" – Variante 1983. Planimetria generale

¹⁵ Tanto emerge dalla relazione peritale di CTU dell'ing. Luigi Cea redatta in data **29.04.1985** nell'ambito del procedimento giudiziario n. 2042/81 intavolato dal Comune di Casamassima nei confronti della società lottizzante presso il Tribunale di Bari con atto di citazione del 24.03.1981.

¹⁶ Società appositamente costituita con capitali della e dell' , quest'ultima maggiore creditrice della

L'atto di proroga sopraccitato non fu sottoscritto dalla società lottizzante, né dalla rappresentante Finbari e, nelle more, il Tribunale di Roma ammetteva la posta in liquidazione, alla procedura del concordato preventivo. La superficie interessante la parte inattuata della lottizzazione "**Parco dei Principi**", pari a 370.234 mq, fu venduta su autorizzazione del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare, con sentenza del **09.03.1985**, alla Società ¹⁷.

Lo stato della lottizzazione, riferita a tale momento storico, veniva descritto nella perizia del CTU ing. Cea, redatta in data **29.04.1985** nell'ambito del giudizio incardinato presso il Tribunale di Bari dal Comune di Casamassima al fine di accertare le inadempienze verso gli obblighi convenzionali assunti da parte della lottizzante e determinare il "*costo delle opere necessarie per il completo adempimento della convenzione in causa da parte della Convenuta*"; a tal fine il CTU stimava il costo totale delle opere necessarie per il completo adempimento della convenzione in circa £.3.756.000.000 (cfr. All.2).

Dall'analisi della relazione peritale emerge, in particolare, quanto segue.

In merito al primo settore, con particolare riferimento alle "*aree per le attrezzature di servizio, racchiuse in un quadrato con le diagonali disposte secondo gli assi cardinali*" (si tratta dell'area centrale dove attualmente è collocata la struttura dei c.d. miniappartamenti-ristorante e la chiesa, n.d.r.), il CTU rilevava la presenza di quattro strutture:

- *la prima è una struttura tipologica alberghiero-turistica dotata di piscina scoperta, solarium, bar e sala ristorante (attualmente non è più presente la piscina, n.d.r.);*
- *la seconda è una scuola elementare (attualmente non più presente in quanto demolita, n.d.r.);*
- *la terza, molto vicina alla seconda, è una chiesa;*
- *l'ultimo è un rustico non definibile nella destinazione (attualmente non presente, n.d.r.).*

Di tali "attrezzature" risultava allora funzionante, parzialmente, soltanto la prima.

¹⁷ Con contratto per notar Luigi D'Agosto n.51805 del **18.04.1986**, registrato a Gioia del Colle il 06.05.1986 al n. 3158 e trascritto a Bari il **02.05.1986** al n.13840.



In merito al secondo settore, attuato parzialmente, il CTU riscontrava la presenza “*in un quadrato di viabilità*” (area delimitata dalle particelle 1051 e 1026 del foglio di mappa 10, n.d.r.) di ventinove costruzioni eseguite al rustico, a due piani fuori terra (c.d. miniville, successivamente demolite, n.d.r.), “*ove manca persino la scala per accedere al primo piano*”. Si rilevava, infine, che ogni singola costruzione era dotata di fossa settica con recapito finale delle acque in foro trivellato¹⁸, che la rete idrica, progettata dall’E.A.A.P., risultava efficiente, mentre quella elettrica (media tensione, cabine secondarie e linee in cavo di bassa tensione) era stata progettata e messa in opera dall’ENEL.

In data **12.05.1987** la società _____ manifestava la volontà di transigere, dinanzi al Tribunale Civile di Bari, la causa pendente tra il Comune di Casamassima e la _____ con l’accollo di tutte le obbligazioni derivanti dalla convenzione di lottizzazione n.199/1971 e successive proroghe e modifiche.

A seguito di specifica Deliberazione di Consiglio Comunale n.112 del 29.05.1987, veniva sottoscritto in data **25.06.1987** un **Atto di Transazione**, a rogito del Segretario Generale, Rep.n. 2054 (registrato il 03.07.1987 al n.13950) tra il Comune di Casamassima, la

_____ e la Liquidatela del concordato preventivo, con cessione di beni della _____. Con tale Atto la _____ si obbligava, tra l’altro, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti e/o inidonee relative alla prima e alla seconda zona d’intervento del piano di lottizzazione, come individuato nella perizia del CTU, ing. Cea, sopra citata; inoltre, si rinnovava la Convenzione n.199/71, con le successive modifiche introdotte con DCC n.31 del **16.03.1983** e n.100 del **10.05.1983**, con scadenza in cinque anni dalla stipula dell’atto di proroga (cfr. All.2).

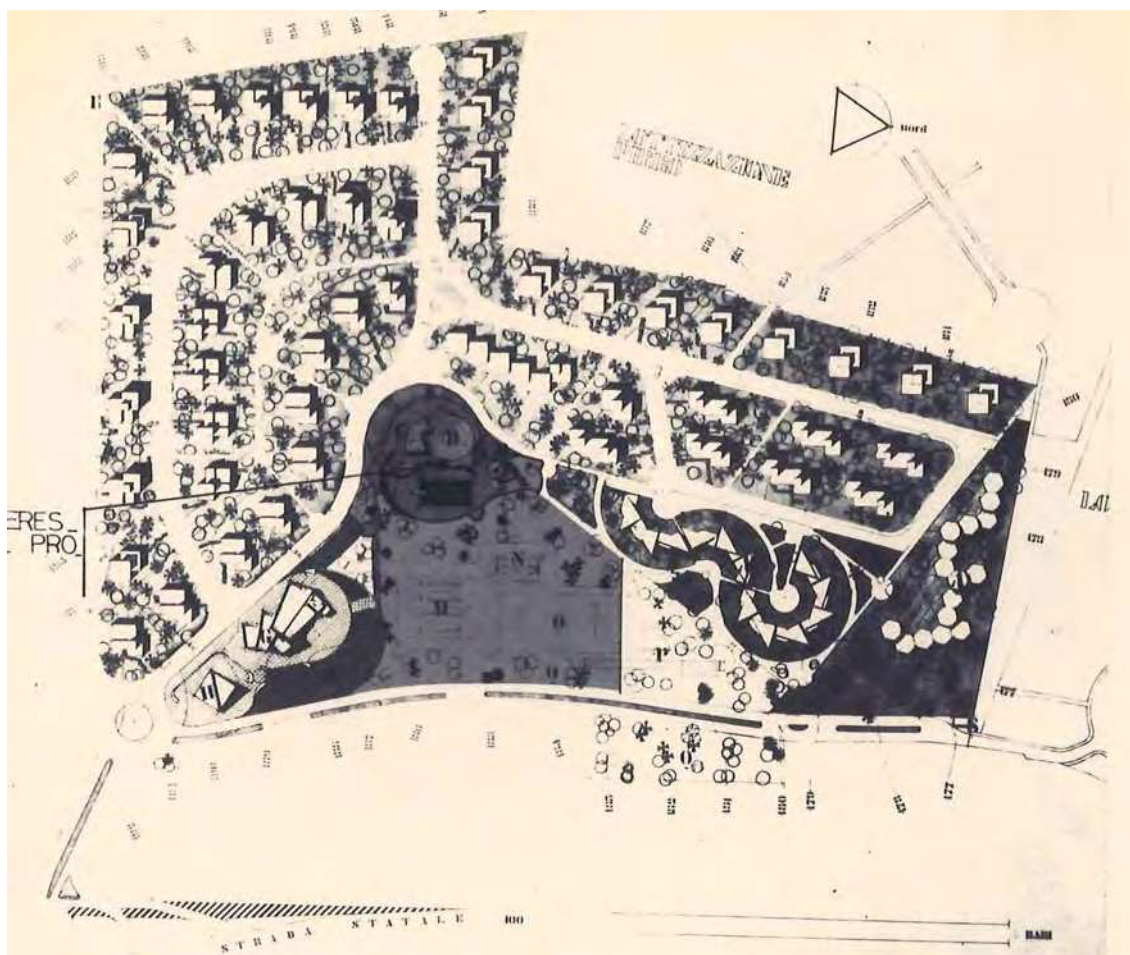
In data **20.01.1988 Rep.n.2094** avveniva il rinnovo quinquennale della Convenzione “Parco dei Principi”, con l’integrazione di oneri ed obblighi conseguenti all’intervenuta legislazione regionale in materia (L.R. 6/79, L.R. 66/79 e L.R. 56/80).

¹⁸ Successivamente, a servizio delle aree in oggetto è stata realizzata la rete fognaria con impianto di depurazione comprensoriale, n.d.r..



2.4.2.3. Piano di Lottizzazione “SA.ME.MU”

Parallelamente alle vicende esposte al paragrafo precedente, in relazione alle aree contigue a quelle oggetto della lottizzazione “Parco dei Principi”, collocate nel quadrante Est-Sud/Est del comprensorio, veniva presentato **dalla società** **un autonomo piano di lottizzazione** (rappresentato nella seguente planimetria), a firma dell’ing. Giovambattista Latilla, che veniva convenzionato con atto stipulato in data 30.10.1984 rep.n. 1665 (registrato a Bari il 22.11.1984 al n. 24486), il quale tuttavia rimase totalmente inattuato; la società promotrice assunse successivamente la denominazione di **a.** (di cui si è già riferito al paragrafo precedente).



Piano di lottizzazione

Planimetria generale



2.4.2.4. Piano di Lottizzazione “Bariato”

In data **07.08.1988** la _____, subentrata alla società _____, richiedeva al Comune di Casamassima l’autorizzazione a lottizzare le aree tipizzate C5 dall’allora vigente P.d.F.¹⁹, localizzate nel c.d. nucleo residenziale “satellite”, mediante un progetto a firma dell’Arch. Giovanni Loiacono; il suddetto piano di lottizzazione veniva denominato “**Bariato**” (rappresentato nella seguente planimetria generale).

L’impianto urbanistico del piano non interessava l’intera maglia del nucleo satellite, che si estendeva per 100 Ha circa, ma si “limitava” ad una estensione di **908.310 mq**, dei quali si prevedeva l’attuazione esclusivamente in relazione ad una prima zona d’intervento di 861.299,5 mq²⁰, mentre le restanti superfici, suddivise in due comparti²¹, sarebbero state sviluppate successivamente e convenzionare separatamente. Gli elementi informativi del Piano, espressi nella relazione tecnica di progetto, individuavano il proposito di provvedere in modo organico ad una pianificazione che tenesse conto delle preesistenze viarie, edilizie ed infrastrutturali, da integrare con progetti di rinnovo tipologico, con particolare riguardo sia al fatiscente nucleo centrale destinato a servizi²² che ad un secondo nucleo quadrangolare posto più a sud, parzialmente realizzato²³. Il proposito dichiarato era l’edificazione di un quartiere sul modello delle “newtown”, garante di un adeguato grado di sicurezza e dotazione di servizi.

Sul piano prettamente tecnico si rilevavano, quali fattori condizionanti il piano di lottizzazione in parola, la presenza di una condotta EAAP, che attraversava l’intera area in direzione Est-Ovest, e della strada comunale per Adelfia che, dalla complanare alla S.S. 100, attraversava anch’essa l’intera maglia in direzione Est-Ovest, di cui si prevedeva lo spostamento lungo i margini sud ed ovest dell’intervento, così da preservare il collegamento tra la complanare e le strade per Adelfia e Casamassima.

¹⁹ Approvato con Decreto della Giunta Regionale di Puglia n.35488 del 23.12.1969 e successive varianti approvate con DPGR n.1339 del 07.04.1975, con Delib. G.R. n. 9203 del 12.10.1981 e con delib. di CC n. 285 del 28.11.1990.

²⁰ Di cui la società _____ deteneva la proprietà di 680.683,5 mq, 167.810 mq era la superficie occupata dai lotti privati preesistenti, 3.656 mq erano di proprietà EAAP ed infine 9.150 mq erano di proprietà _____

²¹ Denominate “Zona triangolare ad ovest” e “Zona ad est della complanare”.

²² In cui erano presenti la chiesa, la scuola, una struttura in c.a. ed un edificio comprendente il bar, le miniresidenze, la piscina ed altre attrezzature.

²³ Che presentava strade non asfaltate e lotti residenziali solo in parte edificati, aventi strutture in c.a. mai ultimate, destinati a miniresidenze, di cui si prevedeva la demolizione (successivamente effettuata, n.d.r.)



Infine, la nuova proposta di lottizzazione teneva conto della situazione di diritto derivante dalla preesistenza del nucleo edificato residenziale di “Parco dei Principi”, ribadendo la destinazione delle stradine pedonali interne, delle aree a verde e dei servizi. Si riteneva che i lotti preesistenti maturassero un diritto alla utilizzazione di un I.F.F. pari a 0.8 mc/mq e ciò ha comportato, nella elaborazione del piano, una riduzione della cubatura utilizzabile nel resto delle aree di proprietà

Per ultimo, il piano studiava, ma non ricomprendeva, anche aree di proprietà di terzi, denominate “Zona triangolare ad Ovest” e “Zona ad Est della Complanare”.



Piano di lottizzazione “Barialto”. Planimetria generale con indicazione delle preesistenze (Tav.4 PdL)

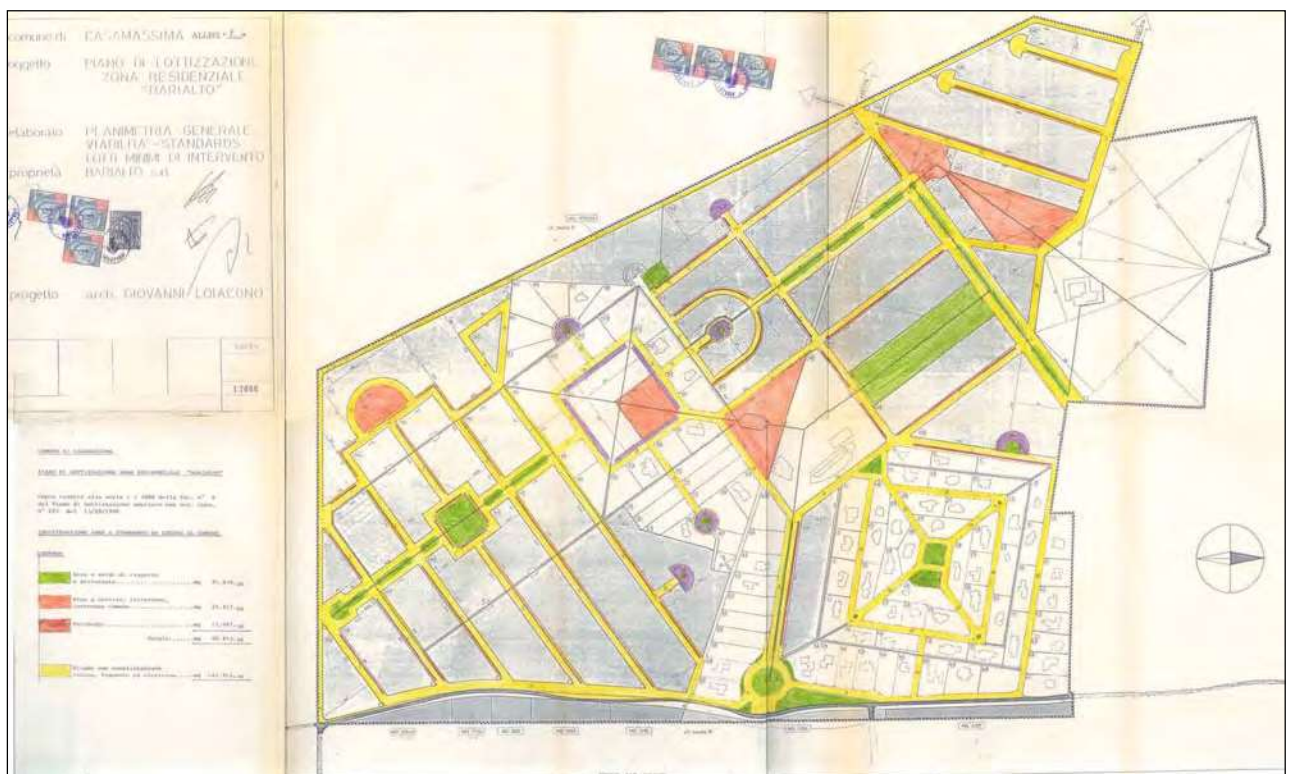
Il predetto piano veniva adottato con DCC n. 245 del 13.09.1990, approvato in via definitiva con DCC n. 293 del 28.11.1990 e **convenzionato in data 21.02.1991, rep. n. 2311²⁴** (cfr. All.3); era, inoltre, inserito nel P.P.A. approvato con deliberazione n. 228 del 12.07.1990. Esso ricomprendeva anche la superficie di 188.881 mq già lottizzata dalla _____ nonché la

²⁴ Atto registrato a Bari il 01.03.1991 al n.1656/A e trascritto il 19.03.1991 ai nn. 11760/9293.



superficie di circa 550.000 mq già lottizzata dalla _____ e parzialmente edificata, convenzionata il 01.03.1971, con ogni onere derivante dall'Atto di transazione del **25.06.1987** n.2054 e da quanto prescritto nel rinnovo quinquennale del **20.01.1988** Rep.n.2094, sottoscritti con la _____²⁵.

All'art. 6 della convenzione era prevista la cessione gratuita al Comune di Casamassima di aree (strade) interessate dalle previste opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi a cura del lottizzante, della superficie di circa **142.712,70 mq**, mentre l'art. 8 prevedeva la cessione di aree a standard per un totale di **90.453,50 mq**. Si stimava in £ 8.331.865.000 l'ammontare delle urbanizzazioni primarie a farsi (a fronte di £ 1.084.000.000 normativamente dovuti) ed in £ 878.000.000 gli oneri di urbanizzazione secondaria, valutati secondo le relative tabelle parametriche, eventualmente scomputabili con la realizzazione di un edificio scolastico adibito a scuola elementare di 5 aule didattiche (cfr. art.3).



Piano di lottizzazione "Barialto". Planimetria generale con individuazione delle aree a standard da cedere al Comune (All. "E" alla Convenzione)

²⁵ In particolare, la società lottizzante si obbligava, in merito ai lotti della precedente lottizzazione "Parco dei Principi" (1° e 2° Comparto), alla esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti e/o inadeguate, come indicate nella perizia del CTU ing. Luigi Cea (cfr. art.2 della convenzione).

In data **13.02.1992** veniva stipulato un **Atto integrativo alla Convenzione del 21.02.1991, di rep. n. 2521** (cfr. All. 4) inerente la sistemazione della viabilità periferica e perimetrale all'area lottizzata, collegante la complanare, parallela alla S.S. 100, con la strada per Adelfia, in sostituzione della stradella "Conte Fino", che attraversava trasversalmente la lottizzazione in direzione Est-Ovest.



2.4.2.5. Piano di Lottizzazione “Barialto” – Variante ed Ampliamento -

Mentre era ancora in corso di validità la convenzione urbanistica, in data 29.12.1992 la società Barialto s.r.l. presentava una **Variante al Piano di Lottizzazione “Barialto”** (rappresentata nella seguente planimetria generale), a firma dell’ing. Giovanni Amato, che si sostanzava come una vera e propria nuova lottizzazione, adottata con DCC n.4 in data 24.02.1994, ed approvata in via definitiva con le DCC n. 39 del 11.05.1994 e n.49 del 20.06.1994. **La relativa Convenzione con il Comune di Casamassima veniva stipulata in data 03.08.1994, rep. n. 3201** (cfr. All.5), registrata a Bari il 09.08.1994 al n.6558/A e trascritta a Bari il 09.08.1994 ai nn. 27779/21104.

Nella “Variante” veniva ampliata l’area progettuale d’intervento che, tuttavia, pur interessando una superficie complessiva di 1.144.792,50 mq, ricomprendeva, normativamente, esclusivamente le aree di proprietà della società lottizzante tipizzate C5, di complessivi 865.415 mq.

In merito alle Urbanizzazioni primarie e secondarie, si stabiliva quanto segue.

- Il lottizzante si impegnava a realizzare le Urbanizzazioni Primarie, di cui si preventivava un importo complessivo pari a £ 11.786.976.000²⁶ (come da relativo computo metrico estimativo vistato dal Capo dell’UTC), ed a cederle gratuitamente, unitamente alle aree interessate dalle stesse (strade), al Comune di Casamassima.

- In relazione alle opere di Urbanizzazione Secondaria²⁷, il lottizzante si obbligava a realizzare e cedere gratuitamente al Comune un edificio scolastico²⁸ (già oggetto di progetto approvato in data 06.05.1971, e di obbligazioni pregresse), a cedere la chiesa, già realizzata, nonché **a monetizzare** e quindi a versare all’atto del rilascio delle Concessioni Edilizie, a fronte della maggiore volumetria derivata dal raffronto tra il P.d.L. “Parco dei Principi” ed il P.d.L. Barialto

²⁶ A fronte di oneri di U.P. normativamente disposti, sulla base delle relative tabelle parametriche, stimati in £ 1.446.000.000.

²⁷ Stimate in £ **1.171.100.000**, sulla base delle relative tabelle parametriche.

²⁸ Si specificava, nell’allegato “E” alla Convenzione, redatto a cura della Ripartizione Tecnica comunale, che l’edificio scolastico doveva essere eseguito “**a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla sola precedente lottizzazione Parco dei Principi...**”.



e Variante, un importo per oneri di urbanizzazione secondaria, pari, secondo le allora vigenti tabelle parametriche, a **£ 542.700.000²⁹**. Inoltre, il lottizzante si obbligava alla realizzazione del depuratore a servizio dell'intero comprensorio.

- All'art. 6 della convenzione, si disciplinava la cessione gratuita delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (strade con i relativi sottoservizi), stimate in **190.812 mq³⁰**, ed all'art.9 la cessione delle aree a standard, progettualmente previste pari a **112.346 mq** (di cui 52.093 mq per verde di rispetto e verde attrezzato, 46.047 mq per aree a servizi, istruzione, interesse comune, e 14.206 mq per parcheggi).

Si evidenzia come le aree destinate a strade risultassero quantificate per differenza fra le aree di proprietà Barialto (865.415 mq), la somma delle aree relative ai lotti residenziali (562.257 mq) e le aree da cedersi per standard (112.346 mq), come rappresentato di seguito³¹.

ASSETTO PROPRIETARIO			
Lotti privati preesistenti	154652		
Viabilità comunale	5597		
Viabilità complanare	7200		
EAAP	11868		
Zone ad est della complanare	34287		
Zone ad ovest della complanare	4498		
Zona triangolare Ovest	14116		
Zona a Nord Ovest	12557		
Altre proprietà Zona Nord	34604		
Tot. Altre proprietà	279378		
(A) Proprietà Barialto	865415		
Totale	1144793		
		(B) Lotti Barialto (69,96,105,106,107,108,110,111, 112,113,114,115,116,117,118,119 ,120,121,123,124,125,129)	562257
		C) Standard in aree Barialto	112346
		Superficie Strade (ottenute per sottrazione) A-B-C	190812

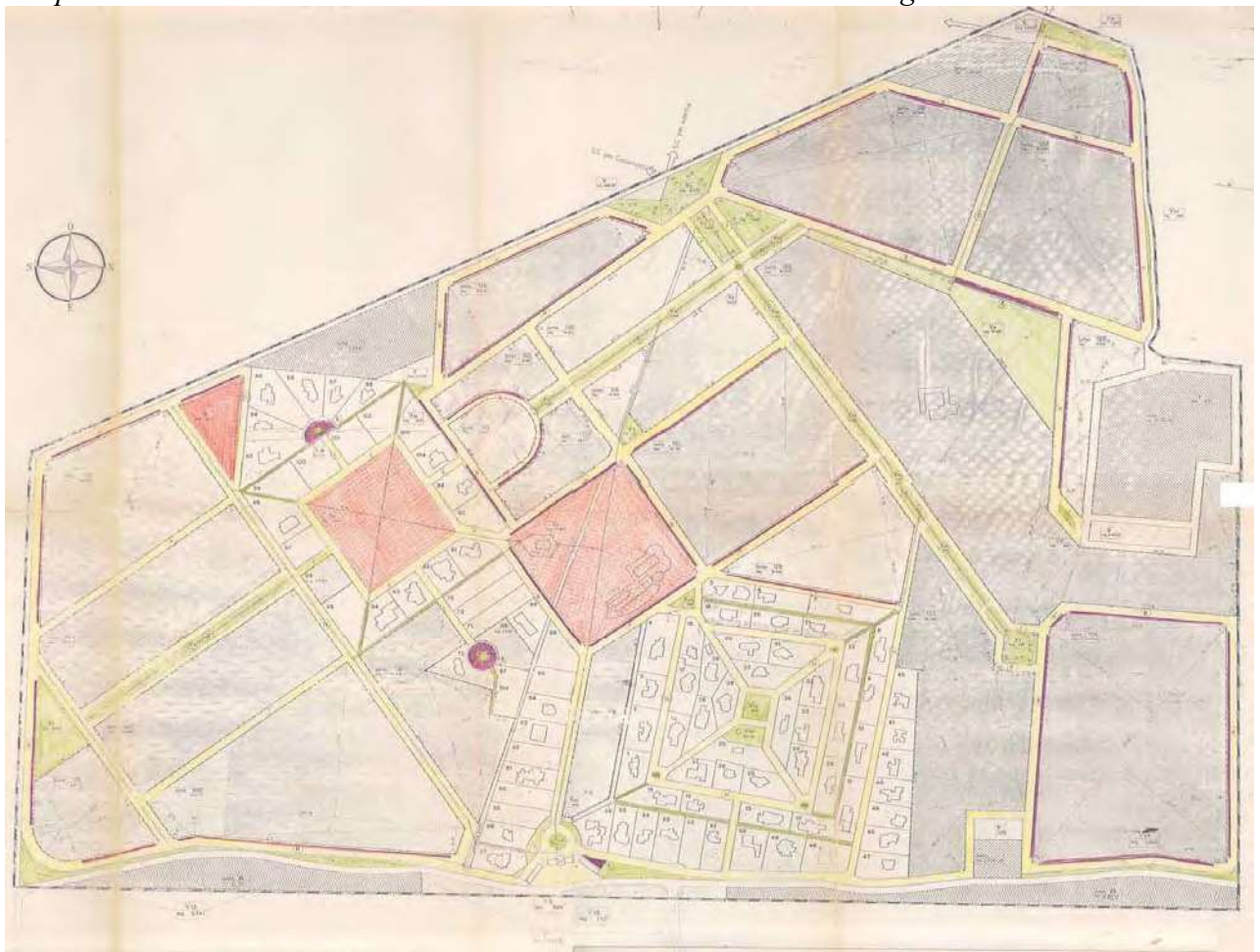
²⁹ In tale calcolo si teneva conto degli importi già versati per U.S. in relazione ai lotti 118 e 129 (n.40 unità abitative)

³⁰ Le aree da cedersi per strade erano graficamente indicate in giallo nella planimetria generale della lottizzazione allegata sotto la lettera "G" alla Convenzione

³¹ Per completezza espositiva si rileva come non risultino computate le aree, di proprietà Barialto, dei due lotti destinati a parco privato (n.109 e 122).



- Infine, all'art.11 -Vendita dei Lotti-, si stabiliva che: *“La Lottizzante, nel caso in cui alieni in tutto o in parte l'area interessata al progetto di lottizzazione compresa quella necessaria alla realizzazione alle strade e relativi impianti e l'area destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, si impegna sin da ora a rendere edotti l'acquirente o gli acquirenti degli oneri assunti con la presente Convenzione nei riguardi del Comune di Casamassima e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita nel quale dovrà essere indicato l'esplicito impegno dell'acquirente a sostituirsi in tutto o in parte alla società lottizzante o suoi aventi causa nell'esecuzione degli oneri citati”.*



Variante al Piano di lottizzazione “Barialto” . Planimetria generale con individuazione dei Lotti, e delle aree a standard (nella tavola sono indicate in rosso le aree destinate a servizi, istruzione ed interesse comune, in verde le aree destinate al verde attrezzato e di rispetto, in viola le aree a parcheggi) e delle sedi stradali (in giallo), con le relative reti infrastrutturali

////



2.4.2.6. Previsioni della “Variante” al P.d.L.

La Variante presentata dalla società _____ prevedeva, come detto, un ampliamento delle aree oggetto della precedente pianificazione, interessando, come si legge nella relativa Relazione Tecnica, ulteriori zone “*non comprese nella vigente lottizzazione*”, collocate in settori ubicati a Nord/Ovest e a Nord/Est del comparto edificatorio. Tutte le aree erano tipizzate come “Zona di Espansione C5” dall’allora vigente strumento urbanistico (P.d.F.) a cui erano associati i seguenti parametri urbanistici:

I.F.T.= 0.5 mc/mq

I.F.F.= 0.8 mc/mq

R.C. = 0.2 mc/mq

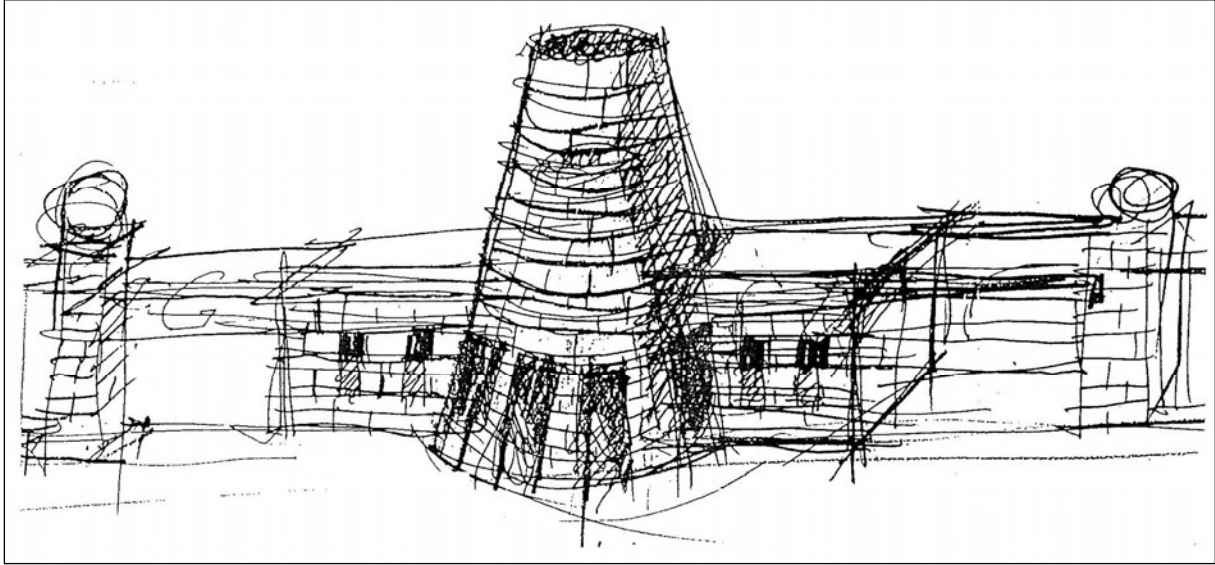
Lotto min= 1500 mq

H max= 8 m

Dall’analisi della variante si evincono i seguenti elementi, ritenuti maggiormente significativi.

- per conferire un impianto organico al piano, venivano separatamente elaborate dal progettista anche le aree di proprietà di terzi, non convenzionate nel P.d.L. in oggetto;
- nel determinare la dotazione di aree a standard, si faceva riferimento al carico insediativo ricomprensivo anche i preesistenti interventi (1° e 2° settore di “Parco dei Principi”), con una popolazione convenzionale di 5.160 ab., cui corrispondono, ai sensi del D.M. 1444/1968, le aree minime a standard pari a 92.880 mq (=18 mq/ab.x5.160 ab);
- il nuovo piano ridisegnava la conformazione dei lotti inedificati, salvaguardando le preesistenze;
- si confermava lo spostamento della strada Casamassima-Adelfia, prevedendone il tracciato lungo i confini Sud ed Ovest della lottizzazione;
- si effettuava la riprogettazione della recinzione e dell’ingresso al complesso, con rilevante valenza estetica, a firma dell’Arch. Aldo Rossi (rappresentata nella figura seguente).










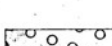

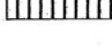

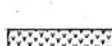
Schizzo di progetto dell'ingresso al complesso, a firma dell'Arch. Aldo Rossi

Il piano prevedeva lotti minimi d'intervento, costituiti da maglie di grande estensione (cfr Tav. 6 del P.d.L. riportata in estratto in All. 6³²), al cui interno inserire sia le unità abitative, delle tipologie prescelte, che le infrastrutture stradali di natura condominiale³³. Le volumetrie attribuite al complesso di suoli edificatori di proprietà erano determinate dall'analisi dell'assetto proprietario, individuato analiticamente e graficamente nella Tav. 4 del P.d.L., da cui risultava che la volumetria max residenziale realizzabile nei lotti di proprietà della società lottizzante era pari a $865.415 \text{ (mq)} \times 0.5 \text{ (mc/mq)} = 432.707,5 \text{ mc}$, da distribuire sui medesimi lotti con il vincolo limitativo rappresentato dall'indice fondiario (I.F.F.<.0.8).

³² Copia degli elaborati della Variante al PdL Barialto è allegata alla perizia redatta dallo scrivente nel 2011.

³³ In convenzione era prevista la cessione delle strade perimetrali di contorno ad ogni singolo lotto, mentre rimanevano di natura privata condominiale le strade interne ai lotti, come evincibile dalle tavole di piano.



	Superficie totale	mq	1.144.792,50
	Lotti privati preesistenti	mq	154.652,00
	Viabilità Comunale	mq	5.597,00
	Viabilità Complanare	mq	7.200,00
	Proprietà EAAP	mq	11.868,00
	Altre proprietà ad Est complanare	mq	34.287,00
	Altre proprietà ad Ovest complanare	mq	4.497,50
	Altre proprietà Triangolo ad Est	mq	14.115,50
	Altre proprietà Comparto Nord-Ovest	mq	12.556,50
	Altre proprietà Comparto a Nord	mq	34.604,00
	Proprietà BARIALTO	mq	865.415,00

Estratto della Tav. 4 P.d.L. – Distribuzione delle proprietà

La dotazione minima di aree a standard era invece ottenuta considerando sia le aree di proprietà Berialto che quelle occupate dai lotti preesistenti, con l'ulteriore aggiunta delle aree di proprietà dell'EAAP, per un totale di 1.031.935 mq, che determinano un volume max di 515.967,5 mc ($=1.031.935 \times 0,5$), un conseguente numero convenzionale di abitanti insediabili pari a 5.160 ab ($= 515.967,5/100$), ed infine, la dotazione minima richiesta dal D.M. 1444/1968, pari a 92.880 mq ($=18 \text{ mq} \times 5.160 \text{ ab}$). Rispetto a tale minimo normativo, il nuovo piano prevedeva aree a standard in esubero, pari complessivamente a **112.346 mq (> 92.880 mq)**, da cedere al Comune con le modalità previste in convenzione.

Il progetto prevedeva inoltre la presenza di n.22 lotti, della superficie catastale complessiva pari a **562.257 mq**, sui quali erano distribuite le cubature, secondo modalità da decidere in itinere, nel rispetto dell'unitarietà del progetto architettonico all'interno di ogni singolo lotto d'intervento. Su tali basi, si verificava che l'**I.F.F. di progetto sarebbe risultato pari a**



$432.707,5 \text{ (mc)}/562.257 \text{ (mq)} = 0.77 < 0.80 \text{ (mc/mq)}$. Il piano prevedeva, infine, anche due lotti destinati a “parco privato” (specificatamente i lotti nn. 109 e 122, estesi rispettivamente 31.539 mq e 9.591 mq). Le superfici dei n. 22 lotti edificabili previsti sono rappresentate nella tabella seguente.

N	Lotto	Superficie (mq)
1	69	2025
2	96	1680
3	105	13030
4	106	48273
5	107	28980
6	108	28648
7	110	20813
8	111	7007
9	112	8539
10	113	6187
11	114	16958
12	115	14331
13	116	18158
14	117	37191
15	118	12155
16	119	40595
17	120	34289
18	121	10296
19	123	39564
20	124	63544
21	125	90659
22	129	19335
TOTALE		562.257

////////



Successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica, il programma edificatorio subisce un forte impulso iniziale, indotto dalla volontà del lottizzante di elevare lo standard qualitativo dell'intervento attraverso l'affidamento della progettazione edilizia di otto "comparti", ciascuno con una sua specifica identità formale e progettuale, ad architetti di chiara fama: *Antonio Acuto e Paolo Ventura, Carlo Aymonino, Guido Canella, Gianfranco di Pietro, Rocco Carlo Ferrari, Onofrio Mangini, Aldo Rossi e Luigi Vietti* (cfr. Fascicolo monografico "Barialto", a cura di "A.A.M. Architettura Arte Moderna" – Roma, All. 7).

Le Concessioni Edilizie richieste per i lotti residenziali n. 111, 112, 113, 115, 116 e 117 furono rilasciate in data 09.09.1994, a dimostrazione della volontà iniziale di portare avanti celermente il programma edificatorio con i progetti redatti dai summenzionati architetti.

Per i lotti 119 e 120 (il cui programma costruttivo si è poi interrotto), le concessioni furono rilasciate a partire dal 1996 (per il lotto 119) e dal 1998 (per il lotto 120), mentre per i lotti posti nel quadrante Sud e Nord-Est, non è mai iniziato il processo edificatorio.

Lo stato dell'edificazione, conseguente ai titoli edilizi rilasciati, è sostanzialmente illustrato nella tavola seguente, allegata alla proposta di P.d.L. "**Nuova Barialto**" del 2008 di cui si farà cenno di seguito.





Piano di Lottizzazione “Nuova Barialto” Tav.2 – Rilievo dello stato di fatto

////



2.4.2.7. Richiesta di proroga della Convenzione n.3201/1994 formulata alla scadenza decennale

Poco prima dello scadere del termine decennale di attuazione del programma edilizio previsto dalla Convenzione n. 3201 del 03.08.1994, la società _____ faceva istanza, con nota prot. 10686 del 08.07.2004, di proroga biennale (ossia fino al 03.08.2006). **Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 22.06.2005 la richiesta della lottizzante non veniva accolta** e, in data 03.08.2004, la Convenzione del Piano di Lottizzazione “Barialto” (Variante) si riteneva definitivamente scaduta. L’Amministrazione Pubblica, inoltre, dava mandato “... ai competenti uffici comunali di porre in essere tutti gli atti conseguenti alla definizione del rapporto convenzionale scaduto...” e quindi:

- a) di accertare l’adempimento e/o inadempimento del lottizzante o dei suoi aventi causa agli obblighi scaturenti dalla convenzione;*
- b) di acquisire le opere di urbanizzazione realizzate, ove idonee e funzionali e le relative aree;*
- c) di porre in essere, in caso di accertato inadempimento totale o parziale, ogni altro atto, attività od azione tesa al recupero di tutto quanto dovuto dal lottizzante o dai suoi aventi causa in favore del Comune di Casamassima in relazione alla convenzione scaduta, anche attraverso la escussione delle polizze fidejussorie, valutando la opportunità di intervenire nei confronti anche con azioni in danno.*

A tal riguardo la relazione del Servizio Tecnico Comunale del **31.01.2005**³⁴, ed il suo successivo aggiornamento del **10.08.2006**, prot.12211 (cfr. All. 8), di seguito riportato in stralci, permettono di focalizzare lo stato di attuazione degli obblighi convenzionali.

In relazione agli obblighi assunti nella convenzione del 1994, rispetto ai pregressi patti convenzionali, si riferiva quanto segue.

Si premette che il comprensorio denominato "Parco dei Principi", oggetto della convenzione del 1971 tra il Comune di Casamassima e la Società S.I.M.M., individuava un'area di circa 55 ettari, che oggi costituisce il nucleo centrale, con fronte sulla SS. 100

³⁴ Allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 22.06.2005 di diniego della proroga



e sulla complanare, del più esteso appezzamento denominato attualmente "Barialto", disciplinato con convenzione nr.3201 del 3.8.1994 tra il Comune di Casamassima e la

La lottizzante del "Parco dei Principi", con atto di transazione n.2054 del 25.06.1987, aveva assunto degli obblighi precisi di esecuzione e completamento delle urbanizzazioni mancanti e/o inidonee relative alla prima e seconda zona di intervento.

Poiché il Piano di lottizzazione Barialto comprende il primo Piano di lottizzazione denominato "Parco dei Principi", nella convenzione nr.3201 del 3.8.1994, all'art. 3, l'impegno già assunto dalla on atto di transazione nr.2054 innanzi indicato, viene trasferito alla nuova con termine fissato al 31.12.1994 per la ultimazione delle urbanizzazioni dei 1° e 2° Comparto.

A tale proposito si precisa che gli originari comparti (o, per meglio dire, previsione di interventi) in cui era suddiviso il Piano di lottizzazione "Parco dei Principi" erano in numero di quattro.

Il primo e secondo comparto (più prossimi all'ingresso del complesso ed alla SS. 100) sono quelli oggetto della perizia dell'Ing. Cea di cui all'atto di transazione del 25.6.1987; il terzo ed il quarto comparto, all'epoca inediti, sono stati successivamente annessi e riprogettati nel più ampio Piano di lottizzazione "Barialto".

Gli standards urbanistici sono stati compiutamente reperiti, nella misura prevista dal D.M.1444/68, in sede di adozione del piano di lottizzazione. Ovviamente questi sono proporzionali alle dimensioni della lottizzazione. Non si ravvisano, pertanto, motivi di illegittimità della lottizzazione, né tantomeno sotto il profilo dell'inadeguatezza degli standards.

Nello specifico, in merito alle **Urbanizzazioni Primarie (U.P.)**, si riferiva quanto segue.

Premettendo che “l'obbligo alla realizzazione delle stesse è regolarmente assistito da polizze fideiussorie... ad oggi mai ridotte e svincolate”, e che “Le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite in concomitanza alla realizzazione dei singoli lotti ed alla edificazione delle unità abitative”, il Servizio Tecnico rilevava che “le opere di urbanizzazione primaria scaturenti dalla precedente lottizzazione “Parco dei principi”, individuate analiticamente nella perizia del CTU ing. Cea, allegata all'atto di transazione



del 25.06.1987, sono state eseguite in conformità degli elaborati progettuali del piano stesso.

Inoltre, le opere che vengono di seguito elencate, sono state realizzate entro il termine indicato dall'art. 3 della convenzione nr. 3201 e cioè il 31.12.1994:

- *Rete idrica a servizio del 1° e 2° “comparto”;*
- *Rete elettrica e di pubblica illuminazione a servizio del 1° e 2° “comparto”;*
- *Viabilità con marciapiedi, aiuole spartitraffico, rondò di manovra;*

Poi, in aggiunta rispetto a quanto previsto dalla perizia dell'ing. Cea, sono state realizzate:

- *Rete fognante a servizio del 1° e 2° “comparto”(intervento);*
- *Rete telefonica a servizio del 1° e 2° “comparto”(intervento);*
- *Verde pubblico con recinzioni, parcheggi e verde di decoro.*

Si precisava altresì che *“le unità abitative edificate sono servite dalla rete di metanizzazione e che la rete idrica realizzata è gestita dalla AQP; quelle della rete elettrica di energizzazione è gestita dall'ENEL”.*

In merito al depuratore si riferiva quanto segue.

Per quanto concerne il depuratore (terminale della rete fognante dinamica del comprensorio) di cui all'art. 3 della convenzione vigente e la cui realizzazione è fissata in mesi 6 dal rilascio dell'autorizzazione comunale, si specifica che lo stesso è da tempo completo e funzionante, realizzato nei termini e nelle modalità prescritti ed è oggetto di periodiche ispezioni da parte di tecnici della ASL per la verifica ed il controllo periodico dei reflui.

Relativamente alle opere di U.P. a servizio delle altre zone del P.d.L. “Barialto” esterne al 1° e 2° “comparto”, queste venivano così descritte:

- *la rete elettrica, realizzata in cavo, con le cabine elettriche previste nelle zone da edificare e la relativa rete di pubblica illuminazione è ultimata lungo la viabilità di contorno ai lotti 118, 129, 117, 53, 52 ed in corso di avanzata esecuzione lungo la viabilità dei lotti in costruzione nn. 114, 113, 112, 111, 115, 116, 125;*
- *la rete stradale, relativamente ai lotti 118, 129, 117, 53, 52, 114, 113, 112, 111, 115, 116 e 125 è quasi ultimata, essendo stata realizzata la massicciata stradale, gli strati di*



stabilizzato ed un primo strato di pavimentazione bituminosa; i marciapiedi sono in fase di ultimazione con la relativa piantumazione di alberi di alto fusto lungo i percorsi pedonali. Sono state realizzate le aiuole spartitraffico sui viali principali.

- *la rete idrica, è stata realizzata su tutta la viabilità di cui al punto precedente ed in particolare a servizio dei lotti nn. 114, 113, 115, 116, 111, 112, 117, 52, 53, 118, 129 e 117;*
- *la rete telefonica esiste in tutte le zone edificate;*
- *la rete fognante è stata realizzata su tutta la viabilità ed in particolare a servizio dei lotti nn. 114, 113, 115, 116, 111, 112, 117, 52, 53, 118, 129 e 117.”*

Il Servizio Tecnico, infine, rappresentava graficamente le aree in cui le urbanizzazioni primarie risultavano mancanti e quelle in cui risultavano incomplete, effettuando una stima di massima dell'importo ritenuto necessario per il completamento delle suddette opere, risultato pari a € 4.930.720,90³⁵³⁶³⁷.

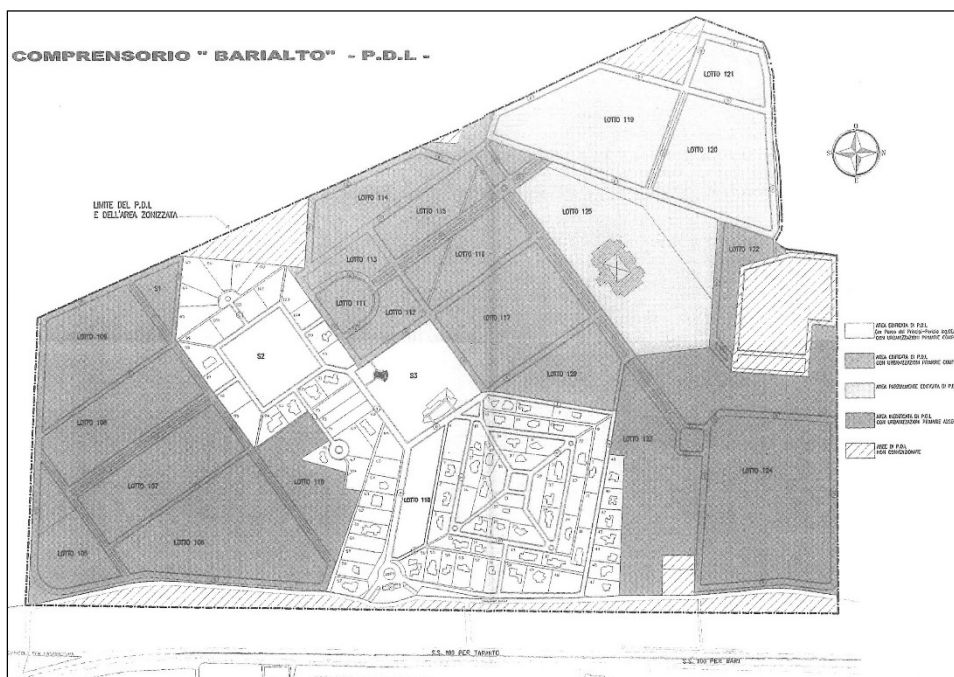


Tavola rappresentativa dello stato delle U.P. allegata alla Relazione del Servizio Tecnico comunale del 10.08.2006

³⁵ Il suddetto importo aggiornava il precedente, pari a € 4.546.508, riportato nella relazione del Servizio Tecnico Comunale del 31.01.2005 Allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 22.06.2005.

³⁶ Al suddetto importo fa riferimento anche la sentenza del TAR n.617/2012 i cui contenuti sono riportati di seguito.

³⁷ L'importo, relativo sia alle aree parzialmente edificate che a quelle inedificate, fa riferimento alle sole strade di perimetrazione dei lotti, di cui era prevista la cessione in convenzione (cfr. Computo metrico estimativo redatto dal Servizio Tecnico comunale, allegato alla citata Relazione del 10/8/2006 prot.12211).

In merito alle opere di Urbanizzazione primaria già eseguite, il Servizio Tecnico comunale rilevava, inoltre, la necessità di effettuare lavori di manutenzione da parte del lottizzante, esponendo quanto segue.

Si rileva infine la necessità della esecuzione delle sottoelencate opere di manutenzione relative alle opere di urbanizzazione primaria già eseguite da tempo da parte del lottizzante e ricadenti nelle aree di colore giallo e verde della allegata planimetria.

Esse consistono in;

- Pulizia dei passaggi pedonali;
- Ripristino di alcune sconessioni presenti sui marciapiedi, con estirpazione delle erbe infestanti;
- Risagomatura in alcuni punti del manto stradale di asfalto;
- Ripristino dei pozzetti sprovvisti di coperchio e messa in quota di quelli sottoposti al piano carrabile;
- Manutenzione delle aree a verde in alcune zone non piantumate.

*L'importo complessivo stimato per i lavori su esposti è di **€ 65.000,00**³⁸.*

Con riferimento alle urbanizzazioni secondarie (U.S.) si riferiva quanto segue.

Per le **Urbanizzazioni Secondarie** la convenzione prevedeva la monetizzazione “*attinente ad ogni singolo intervento, all’atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire*” e la società non aveva ancora “*ottemperato ...al pagamento di alcune seconde rate degli oneri di urbanizzazioni secondarie per un ammontare di **€ 367.337,63**³⁹, come confermato dal Servizio Ragioneria*”.

Si riferiva inoltre che, “*in aggiunta agli obblighi di legge, la società Barialto, che è subentrata alla società titolare della prima lottizzazione, ha assunto anche l'obbligo di eseguire, in aggiunta agli standards previsti dalla normativa di settore ed al pagamento degli oneri necessari, due opere di urbanizzazione secondaria, consistenti in: **edificio di culto e scuola***”.

Si osservava come le suindicate strutture erano già presenti nell'originario P.d.L. “Parco dei Principi” ed hanno trovato conferma nel programma lottizzatorio convenzionato nel 1994.

In merito all’edificio religioso, si rilevava quanto segue.

³⁸ Il suddetto importo, in sede di Certificato di Collaudo emesso il 11.02.2008 veniva rideterminato in € 130.000.

³⁹ Si tratta dell’importo richiesto nel Ricorso promosso dal Comune di Casamassima dinanzi al TAR Puglia, sede di Bari (notificato in data 24.11.2006 e depositato il 07.12.2006), unitamente agli oneri manutentivi di € 65.000,00.



“...come si evince anche dalla convenzione, era stato già realizzato completamente dalla Società convenzionata con il Comune nel 1971. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che la Chiesa - già totalmente edificata - è stata anche oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno interessato l'edificio, sia internamente per le rifiniture ed impianti, sia all'esterno per le sistemazioni circostanti e per i rivestimenti del manufatto stesso. Con la nota del 29.06.06 la Società ha manifestato la volontà di consegnare il manufatto al Comune”.

In merito alla scuola, si rilevava quanto segue.

“i lavori della stessa furono avviati dalla prima società lottizzante con la realizzazione di una parte dell'intero manufatto (vedi perizia Cea di cui all'atto di transazione del 25.06.1987). Ciò in forza della licenza edilizia nr. 20/71 del 06.05.1971, intestata alla di diritto volturata in favore della Società per effetto della sottoscrizione degli atti attinenti alla transazione e della sottoscrizione della convenzione del 1991 rep n. 2311.” La successiva convenzione del 1994 rep. n. 3201 prevedeva che l'edificio scolastico fosse completato entro la data del 31.12.1995... All'atto del completamento dell'edificio, si è riscontrata la non rispondenza del progetto dell'edificando stabile scolastico (Progettato ed autorizzato nel 1971) alle vigenti prescrizioni di legge per l'edilizia scolastica introdotte dal D.M. 18.02.1975”.

Infine si osservava che: “tale circostanza è stata oggetto di trattative tra l'Amministrazione Comunale e la società concluse con l'accordo di realizzare ... un diverso e più ampio edificio scolastico che fosse a norma di legge⁴⁰. [...] **L'opera non è stata ancora a tutt'oggi eseguita**”.

Si richiama, infine, la stima effettuata dal Servizio Tecnico Comunale, relativa all'importo occorrente alla realizzazione dell'edificio scolastico, oggetto dei patti convenzionali.

“La valutazione della scuola, effettuata seguendo le indicazioni della delibera Cipe del 13.03.1996, ammonta ad oggi a **€ 715.000,00**, che la Società dovrebbe corrispondere al Comune di Casamassima.”.

⁴⁰ Ed a tal riguardo si rilevava come l'edificio preesistente fosse stato demolito e “la società lottizzante ha richiesto una nuova concessione edilizia (C.E. n. 116/95 del 23.02.1996), che sostituiva quella preesistente con termine per l'ultimazione dei lavori da ragguagliarsi a quello della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in convenzione”.



2.4.2.8. II° Variante in ampliamento del P.d.L. Berialto

La società con istanza presentata in data **15.05.2006** prot. 7555 ed integrata con nota del **10.08.2006** prot. 12180, chiedeva al Comune di Casamassima l'approvazione della "II° Variante in ampliamento del P.d.L. Berialto" per proseguire l'attività edificatoria e completare le urbanizzazioni, avanzando anche, in data **29.06.2006**, prot. 10184, proposta di bonaria composizione del contenzioso in atto. Con DGC n. 125 del **05.09.2006** la Giunta Comunale prendeva atto del parere legale richiesto in materia (che risultava sostanzialmente negativo) "trasmettendolo al Responsabile del Servizio Tecnico per le valutazioni e le eventuali determinazioni ad adottarsi". La domanda comunque non conseguiva l'esito sperato dalla società istante, neanche a seguito del formale atto di diffida a provvedere, notificato all'Amministrazione pubblica in data **17.01.2007**.

2.4.2.9. Ricorso del Comune di Casamassima presso il TAR Puglia del 2006 e sentenza parziale n.48/2008

L'annosa vicenda urbanistica di Berialto determinava una ulteriore controversia davanti all'organo di giustizia amministrativa.

A seguito delle decisioni assunte con Deliberazione di Giunta n.58 del **28.03.2006**, il Comune di Casamassima promuoveva ricorso dinanzi al TAR Puglia, sede di Bari (notificato in data **24.11.2006** e depositato il 07.12.2006, rubricato al n.1928/06, Sez. III) contro la società lottizzante , rassegnando le seguenti conclusioni:

- a. dichiarare, ai sensi dell'art. 2932 c.c., previa, ove ritenuta occorrente, consulenza tecnica d'Ufficio, il diritto del Comune di Casamassima ad ottenere l'esatto adempimento della convenzione n. 3201 sottoscritta in data 03.08.1994 fra lo stesso Comune e la società con la quale quest'ultima, ed i suoi aventi causa, si erano impegnati alla cessione gratuita delle aree indicate in convenzione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al successivo trasferimento delle opere al Comune, entro e non oltre dieci anni dalla stipula;*
- b. ordinare la trascrizione del provvedimento costitutivo di cui all'art. 2931 c.c.;*



c. condannare la parte lottizzante ed i suoi aventi causa a risarcire il danno ingiusto - da determinarsi in corso di giudizio anche a mezzo di c.t.u. - procurato all'Ente comunale, nonché ai terzi da quest'ultimo rappresentati, a causa del prolungato inadempimento, che si quantificano sin d'ora in Euro 6.080.000,00, salvo minore o maggiore somma a determinarsi in sede giudiziale;

il TAR adito, introitata la causa per la decisione all'udienza del 28.11.2007, con sentenza parziale **n.48/2008** (cfr. All. 9), pubblicata mediante deposito in segreteria il **18.01.2008**, non definitivamente pronunciandosi sul ricorso, assumeva le seguenti statuizioni:

- *rigetta la domanda di pagamento della somma di € 4.930.720,90 per mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *rigetta la domanda di trasferimento ex art.2932 c.c. delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria;*
- ***accoglie la domanda con riguardo al preteso inadempimento dell'obbligo di costruire un edificio scolastico, dell'obbligo di pagamento della somma di € 367.337,63 per mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e dell'obbligo di pagamento della somma di € 65.000 per mancato assolvimento degli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria;***
- *dispone C.T.U. tesa a verificare la realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone parzialmente edificate e l'idoneità delle stesse a soddisfare le necessità dei residenti, nominando per l'incombente il*

Il Collegio rileva inoltre che:

- *per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, nulla questio per le aree completamente edificate (lotti nn. 111-117, 123, 124, e 129), perché lo stesso Comune ha ammesso che le opere sono state realizzate;*
- *Per le aree non edificate (lotti nn. 105, 106, 107, 108, 109, 110, 123, 124 e zona S1) la domanda deve [essere] respinta, perché in base all'art. 5 della Convenzione le*



opere di urbanizzazione primaria dovevano essere realizzate contestualmente allo sviluppo del programma edificatorio;

- **Per le aree parzialmente edificate (lotti nn. 119, 120, 121, e 125) il Collegio ritiene necessario disporre una consulenza tecnica tesa a verificare che le opere di urbanizzazione primaria, che la resistente afferma essere state realizzate, siano effettivamente complete ed idonee a soddisfare le esigenze dei residenti;**
- **Infondata è la domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c. delle aree per opere di urbanizzazione primaria, preso atto che la società resistente con nota del 25.6.2007 si è dichiarata disponibile alla predisposizione dell'atto di trasferimento;**
- **Meritevole di accoglimento, invece, è la domanda di adempimento degli obblighi di realizzazione dell'edificio scolastico e del pagamento dell'importo di € 367.337,63 per monetizzazione di urbanizzazioni secondarie, considerato che la società resistente ha ammesso di non avere realizzato né l'edificio scolastico né le urbanizzazioni secondarie alle quali l'importo in denaro si riferisce;**
- **Deve essere accolta anche la domanda di pagamento di € 65.000 per mancato assolvimento degli oneri di manutenzione necessari per la pulizia ed il ripristino delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, in quanto, fino all'effettivo trasferimento delle aree, tali obblighi gravano sul proprietario.**

////



2.4.2.10. Piano di Lottizzazione “Nuova Barialto” adottato con DCC n. 27 del 22.02.2008

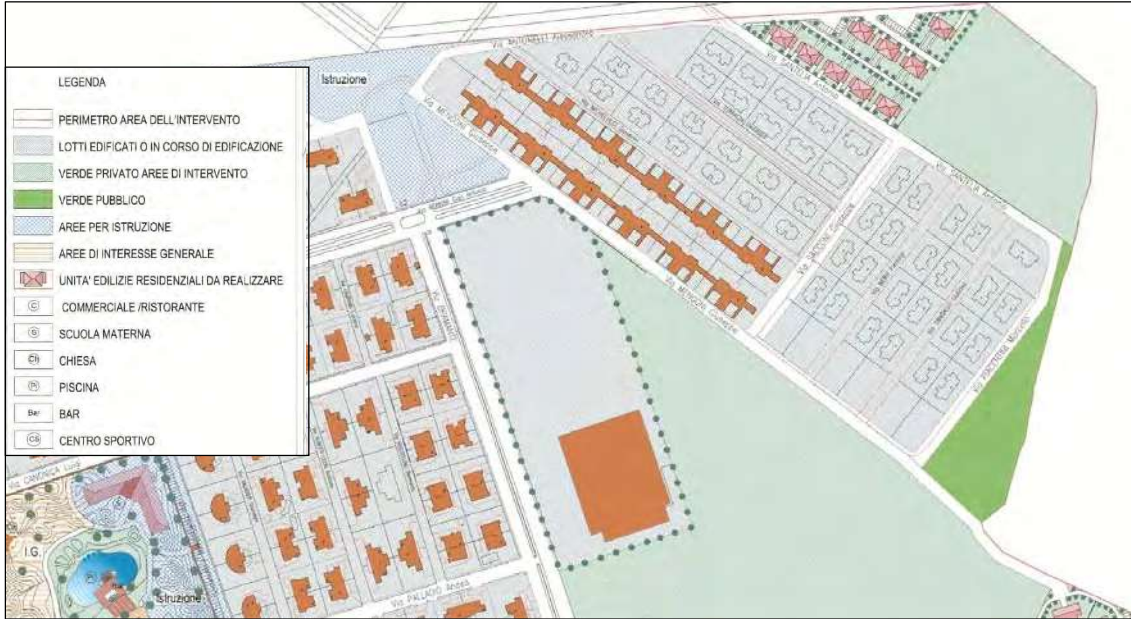
In data **11.02.2008** la società _____, unitamente all’ _____ (quale promissaria acquirente delle aree interessate dalla lottizzazione) presentava, con istanza prot. n. 2101, la proposta di un nuovo Piano di Lottizzazione regolante la Maglia CEE di espansione del P.R.G, denominato “**Nuova Barialto**”, che veniva **Adottato con DCC n. 27 del 22.02.2008**.

Il progetto, redatto dall’arch. _____, è costituito dalle tavole progettuali da n. 1 a n. 24 , 25/a, 25/b, 25 /c ed inoltre dagli allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, e riguarda la medesima area progettuale d’intervento, di complessivi 1.144.792,50 mq, regolata dal precedente P.d.L. “Barialto” (Variante del 1994 convenzionata con atto n. 3201), e normativamente interessante esclusivamente le proprietà delle società lottizzanti, riportate in All. C (denominato “Piano Particellare descrittivo”) al nuovo piano.

Per mera completezza espositiva si rileva che il nuovo piano di lottizzazione presentato nel 2008, che mirava a sfruttare la cubatura residua non ancora utilizzata⁴¹, modificava (radicalmente) le vecchie previsioni nei lotti in cui l’attività edilizia non era mai stata avviata, con particolare riferimento al settore sud-orientale (dove erano previsti i lotti 105,106,107,108,109,110), mentre non interessava, dal punto di vista edificatorio, i lotti nei quali l’assetto urbanistico era già definito e l’edificazione avviata (tra cui i lotti 119 e 120), per i quali erano da completare le costruzioni già iniziate ed assentite dai relativi titoli legittimativi. Per il lotto 120 il nuovo piano proponeva una modifica alla viabilità periferica del lotto e l’attribuzione del verde privato posto a nord del lotto (aree esterne al presente lotto di vendita), nel conteggio delle aree a standard da cedere, come rappresentato nei seguenti estratti cartografici delle tavole del PdL in parola.

⁴¹ Quantificata in 272.295,80 mc [=1.144.792 mq (superf territoriale) x 0.5 (mc/mq) –300.100,02 mc (cubatura realizzata, compresa quelle dei lotti 119 e 120, desunta dalla certificazione del settore tecnico sulla base delle C.E. rilasciate, riportata in All “L” alla proposta di PdL.)]





Estratto dalla Tav 5-Planovolumetrico di lottizzazione (proposta di PdL 2008 "Nuova Barialto")



Estratto dalla Tav 11-Urb Primarie-Viabilità pubblica in cessione (proposta di PdL 2008 "Nuova Barialto")



Le società inoltre, **provvedeva al versamento di € 413.000,00⁴⁴**, quale saldo, comprensivo di sanzioni per ritardato pagamento e interessi legali, di rate scadute e non pagate per oneri concessori, dedotti nell'atto di transazione 28.11.2001⁴⁵ tra il Comune di Casamassima e la e nella determinazione del Servizio Tecnico, n.317 del 24.12.2002, racc. gen. n.642.

Certificato di Collaudo emesso il 11.02.2008 dal responsabile del Settore Tecnico comunale

In data 11.02.2008 veniva emesso dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Casamassima, il Certificato di Collaudo tecnico amministrativo -atto unico di collaudo- relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione di seguito descritte (cfr. All.H al PdL adottato riportato in All.10).

In merito alle Urbanizzazioni primarie si attestava quanto segue.

- *che le opere di urbanizzazione primaria relative alla zona edificata dell'intervento relativo al Piano di lottizzazione Barialto comprendente il primo Piano di lottizzazione denominato Parco dei Principi, sono state completate;*
- *che le stesse opere di urbanizzazione primaria come realizzate e descritte nella superiore relazione, sono collaudabili;*
- *che per le opere di urbanizzazione primaria sono necessari interventi manutenzione straordinaria, da realizzarsi secondo la relazione sullo stato di fatto delle stesse opere ed indicante le tipologie e gli importi degli interventi da effettuarsi, sintetizzati nel seguente prospetto riepilogativo [...] (si allegava prospetto relativo ai costi di manutenzione delle opere di UP valutati in **€ 130.000**, a cui era subordinato il collaudo, aggiornati rispetto alla somma richiesta in sede di ricorso introdotto al TAR-n.d.r.);*

nell'atto unico di collaudo sottoscritto in data 11.2.2008 il rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di nuovi fabbricati potrà intervenire nel limite massimo del 10% della cubatura ancora da edificare].

⁴⁴ Come riportato nell'allegato "B" alla **DCC n.27/2008 di adozione**, il pagamento veniva effettuato mediante assegni circolari tratti su Banca Meridiana all'ordine del Comune di Casamassima –Servizio Tesoreria n. 00386610 dell'importo di € 250.000,00 e n.00386611 dell'importo di € 163.000,00 (per complessivi € 413.000,00).

⁴⁵ Che si riferiva alle Concessioni Edilizie nn.rr.120/94,136/94,9/95,30/94,36/94,44/94,56/94,57/94,58/94.



[...].

In merito alle Urbanizzazioni secondarie si attestava quanto segue.

- che le opere di urbanizzazione secondaria sono state completate per la sola parte relativa alla Chiesa e che risulta invece non realizzata la scuola, il cui importo, valutato seguendo le indicazioni della delib. Cipe del 13/03/96, ammonta ad oggi a € 715.000,00 che la Società dovrebbe corrispondere al Comune di Casamassima;

- che lo stesso lottizzante, o suoi aventi causa, con la sottoscrizione del presente atto unico di collaudo, si impegna ulteriormente alla realizzazione della scuola, per l'importo minimo di € 715.000,00;

Ritenuto pertanto “*che per quanto è stato possibile constatare, la situazione di fatto delle opere eseguite corrisponde per qualità, dimensioni, categorie e numero al progetto delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione nr. 3201 del 03/08/94*”, il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casamassima, incaricato per le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conseguenti alle obbligazioni a carico della società per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Barialto in Casimassima (Bari), in seguito alla verifica di cui al presente atto unico di collaudo ed alla superiore relazione, e richiamate le obbligazioni a carico del lottizzante (relative alle opere di manutenzione straordinaria ed all'opera di urbanizzazione secondaria), collaudava le seguenti opere:

Urbanizzazione primaria

- ***Rete idrica a servizio del 1°e 2°comparto;***
- ***Rete elettrica e di pubblica illuminazione a servizio del 1°e 2°comparto;***
- ***Viabilità con marciapiedi, aiuole spartitraffico, rondò di manovra;***
- ***Rete fognante a servizio del 1°e 2°comparto (intervento);***
- ***Rete telefonica a servizio del 1°e 2°comparto (intervento);***
- ***Verde pubblico con recinzioni, parcheggi e verde di decoro.***
- ***depuratore (terminale della rete fognante dinamica del comprensorio)***

Urbanizzazione secondaria

- ***edificio religioso — Chiesa.***

////



In merito al proseguimento dell'iter approvativo del nuovo piano di lottizzazione, si rileva come, con DCC n. 53 del **29.07.2009** il Comune di Casamassima decideva di rinviare l'approvazione definitiva, e pertanto l'iter si arrestava.

Si fa presente che in data **11.06.2009**, giusta verbale di assemblea straordinaria dei soci della
 ai nn.97532/27032, si deliberava di trasformare la società _____ dalla
 forma giuridica di S.p.A. in società a responsabilità limitata e di modificarne la denominazione
 sociale in _____, asseritamente "*al
 fine precipuo di ottenere risparmi di spesa finalizzati alla ottimizzazione della fase
 liquidatoria*".

////

2.4.2.11. Relazione peritale di CTU del Prof. Ing. Dino Borri del 16.03.2010

A seguito delle decisioni assunte con la sentenza parziale **n.48/2008**, il TAR incaricava il C.T.U. Prof. Dino Borri di verificare "*... la realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone parzialmente edificate e l'idoneità delle stesse a soddisfare le necessità dei residenti*".

In data **16.03.2010** il C.T.U. depositava la propria relazione peritale (cfr. All.11).

In relazione alla "*Realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone parzialmente edificate*", riferiva sostanzialmente quanto segue.

- I lotti 121, 122⁴⁶ e 124 sono del tutto privi di edifici;
- *la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria può dirsi solo del tutto parzialmente avutasi, in quanto le opere di urbanizzazione primaria in tutti i comparti [...] sopra individuati come parzialmente edificati (119, 120, 123, e 125: 119, 120, e 123 nella prima interpretazione, 119, 120 e 125 nella seconda interpretazione), consistono essenzialmente in **strade** – peraltro in genere appena tracciate finanche in quelle più importanti a perimetrazione dei Lotti mentre le stradine secondarie interne ai Lotti sono allo stato di piste appena formate tramite compattazione e limitato spargimento di graniglietto – e nel **depuratore** (peraltro non collegato alla fogna dei*

⁴⁶ N.B. Il lotto 122 (unitamente al lotto 109) era destinato a parco privato-n.d.r.



Lotti 119, 120, 121 e 125 per inesistenza di questa, anche se collegato alla fogna esistente al servizio della grande lottizzazione nelle parti di questa attualmente realizzate), mancando in generale le reti idriche – con l'eccezione di un tratto lungo poche decine di metri al servizio dell'allineamento di sei biville posto sul lato sudorientale del Lotto 119 – e quelle fognarie, le reti elettriche – con l'eccezione dei cavidotti senza infilaggio di cavi posti lungo la strada sempre al servizio del suddetto allineamento di sei biville del Lotto 119, e quelle telefoniche, nonché il verde.

In relazione alla “Idoneità delle opere di urbanizzazione a soddisfare le necessità dei residenti” il CTU concludeva che:

- *Poiché non vi sono residenti – e non può pensarsi che ve ne possano essere se non si completano gli edifici, ciò che richiede adempimenti amministrativi e tecnico-costruttivi allo stato attuale difficilmente ipotizzabili, fatta eccezione per le 12 biville del Lotto 119A – può asserirsi che l'accertata assenza di opere di urbanizzazioni primarie nel complesso adeguate all'edificato – sia pure nelle condizioni di parziale esecuzione e/o parziale completamento di questo – non costituisce vero e proprio problema.*

////



2.4.2.12. Sentenza definitiva del TAR n.617/2012 a seguito di riassunzione del giudizio n.1928/2006

Esperita la CTU del Prof. Dino Borri, il processo veniva interrotto, a seguito del fallimento con sentenza del Tribunale di Bari n.83 del 21.07.2010, e veniva riassunto il 22.02.2011, nei confronti della curatela fallimentare.

Con sentenza n.617/2012 del **28.03.2012**, il TAR si pronunciava come riportato di seguito (cfr. All.12).

“il Tribunale amministrativo regionale per la Puglia (Sezione terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, già parzialmente deciso con la sentenza 18 gennaio 2008 n. 48, lo accoglie e, in particolare, dichiara inadempiente la società all’obbligo di realizzare le urbanizzazioni primarie relative ai lotti 119, 120 e 125 compresi nel piano di lottizzazione e condanna la medesima alla rifusione del danno secondo i criteri di cui in motivazione”.

Il TAR osservava, tra l’altro, quanto segue.

Secondo la normativa, il momento in cui gli impegni relativi alle urbanizzazioni si concretizzano (sia quelli del pagamento degli oneri per la costruzione in una zona già urbanizzata ex articolo 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, sia quelli di eventuali opere a scomputo, sia quelli, assunti con la convenzione di lottizzazione, di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria), è individuato nel momento in cui viene rilasciato il titolo edilizio (nel tempo, autorizzazione, concessione, permesso); impegno che dev’essere compiutamente rispettato entro il termine di scadenza della lottizzazione (ovvero, nella fattispecie, entro dieci anni).

In particolare, a norma dell’articolo 28 (“Lottizzazione di aree”) della legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificato dall’articolo 8, della legge 6 agosto 1967, n. 765, “Il rilascio delle licenze edilizie nell’ambito dei singoli lotti è subordinato all’impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi”.

Tale ricostruzione della disciplina comporta che debba affermarsi la sussistenza dell’obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria attinenti ai lotti, una volta che per essi sono state ottenute le concessioni edilizie (e quindi, nello specifico, per i lotti 119, 120 e 125 ed escluso il lotto 121), in proporzione delle volumetrie autorizzate rispetto a



quelle totali autorizzabili nelle medesime porzioni di terreno in base al piano. Rispetto a tali impegni la parte privata dev'essere dunque ritenuta inadempiente.

La convenuta d'altronde ha sempre opposto che, non essendo mai stata completata l'edificazione e non essendo le ville abitate (e neanche abitabili), non vi è alcun'esigenza di dotarle d'infrastrutture; quanto costruito quindi non comporterebbe alcun carico urbanistico.

In tale situazione la società non sarebbe tenuta ad alcuna prestazione.

Tale ragionamento non è condivisibile. Esso condurrebbe a togliere qualunque valenza agli impegni convenzionali assunti dalla società, privando completamente l'atto della sua dignità di fonte di obbligazioni.

È evidente inoltre che se la lottizzazione rappresenta lo strumento per attuare le previsioni della pianificazione generale in zone non ancora urbanizzate attraverso l'apporto anche finanziario di privati, che sono così posti in condizione di sfruttare le potenzialità edificatorie dei terreni di loro proprietà, la situazione venutasi a creare presenta una palese disimmetria tra le condizioni delle parti: mentre il privato ha ottenuto i benefici attesi dalla lottizzazione, cioè i titoli edilizi, ed ha di fatto iniziato l'edificazione delle abitazioni (per poi lasciarle, per sua scelta, incomplete), l'Amministrazione municipale, che era addivenuta alla conclusione della convenzione proprio per trasformare in realtà il disegno dello strumento urbanistico, teso ad un ordinato e funzionale uso del territorio e, in particolare, a realizzare un'espansione residenziale alla quale fossero garantite le necessarie dotazioni e infrastrutture collettive, invece, non solo non vede ottenuti gli obiettivi perseguiti nell'interesse pubblico, ma deve prendere atto di una trasformazione del territorio che, seppure incompiuta, ne compromette comunque l'utilizzo, con inutile consumo di suolo.

In definitiva, la società alla data di scadenza della lottizzazione è risultato inadempiente. L'obbligo di realizzare le mancanti opere di urbanizzazione primaria è stato valutato nel complesso dal computo metrico estimativo e dalla relazione esplicativa del Servizio tecnico comunale 10 agosto 2006 in euro 4.930.720,90; sicché, in mancanza di specifiche obiezioni od ulteriori deduzioni, per quanto riguarda la parte della controversia su cui il Collegio deve pronunciarsi, in corrispondenza della domanda, la stima delle opere rispetto alle quali la società si è sottratta ai propri impegni deve prendere a base questo importo globale. In relazione a questo dato il valore dell'inadempimento dev'essere calcolato proporzionalmente alla volumetria autorizzata attraverso le concessioni edilizie relative ai lotti 119, 120 e 125 (rispetto al totale della volumetria non sfruttata sviluppabile secondo il piano di lottizzazione).



*Al pagamento della somma direttamente risultante dall'applicazione di questi parametri va dunque condannata la società, oggi fallita, in ragione dell'accertato inadempimento della
in relazione ai lotti presi in considerazione.*

[...]



2.5 Successivi e recenti sviluppi della vicenda giudiziaria

Per completezza argomentativa si rileva che, sulla base della sentenza parziale del TAR e nelle more del suo pronunciamento definitivo, il Comune di Casamassima, con Deliberazione del Commissario Straordinario n.54 del **14.04.2011**, conferiva mandato legale per agire in sede giudiziale per l'escussione delle polizze fidejussorie a garanzia degli obblighi convenzionali sottoscritti dalla società lottizzante, “... *per ottenere il pagamento delle somme necessarie alla realizzazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle secondarie, nel rispetto degli obblighi rimasti inadempiti rivenienti dalla convenzione di lottizzazione datata 21.2.1991 e dalla successiva variante del 3.8.1994, garantiti attraverso l'accensione di polizze fideiussorie della MAA Assicurazioni nn.061168 e 061169 dell'8.2.1991 e della Viscontea nn.1026711 e 1026712 del 28.7.1994, ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della richiamata convenzione di lottizzazione del 3.8.1994*”.⁴⁷

Infine, attraverso l'accesso all'Albo pretorio comunale, lo scrivente ha rinvenuto la Determinazione n.491/2018 dell'Ufficio Contenzioso del 06.12.2018 dalla quale, in esito alla iniziativa suddetta, si evince che a seguito della “**sentenza n.2014 emessa dal Tribunale di Bari in data 07.04.2018 di condanna, nei confronti delle compagnie**

al pagamento della

complessiva somma di € 1.086.657,20...”, sarebbe avvenuta l'emissione dei bonifici da parte delle società assicuratrici in favore dell'Ente comunale per le causali innanzi riportate.

⁴⁷ Come riportato all'articolo 8 della Convenzione n.3201 del 1994, a garanzia delle urbanizzazioni primarie veniva presentata una polizza di £ 1.381.800.000 rilasciata dalla Viscontea al n.1026712 (in all.I alla convenzione) in aggiunta alla polizza della MAA assicurazioni n. 601168 di £ 3.333.000.000 rilasciata in sede di stipula della precedente convenzione n.2311 del 1991, come riportato all'art.5 della stessa., mentre a garanzia delle urbanizzazioni secondarie, ossia dell'edificio scolastico, veniva presentata una polizza di £ 32.520.000 rilasciata dalla Viscontea al n.1026711 (in all.L alla convenzione) ad integrazione della precedente polizza della MAA assicurazioni n. 601169 di £ 410.280.000 rilasciata in sede di stipula della convenzione n.2311 del 1991, come riportato all'art.5 della stessa.



2.6 SITUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE IN STIMA

2.6.1 Destinazione Urbanistica di PRG delle particelle in stima

La destinazione urbanistica dei suoli costituenti il lotto in stima è di tipo edificatorio, come si evince dal C.D.U.⁴⁸ (Certificato di Destinazione Urbanistica) all'uopo richiesto dallo scrivente CTU (riportato in All. 13), nonché dalla consultazione del SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Casamassima.

In base al vigente Strumento Urbanistico Generale⁴⁹, le aree in oggetto ricadono nella zona omogenea residenziale di espansione denominata “Zona di Espansione Estensiva/Nucleo Satellite (CEE)”, regolamentata dall'art. 2.32 delle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito riportato.

Art. 2.32 - Zona di Espansione Estensiva/Nucleo Satellite (CEE)

1. Nella zona di espansione del nucleo satellite, il PRGC recepisce il carico insediativo e le tipologie edilizie così come definite dal vigente strumento urbanistico esecutivo.

In merito all'ultimo piano urbanistico esecutivo che ha interessato il complesso residenziale Berialto, all'interno del quale sono ricomprese le aree in esame, si rimanda a quanto già ampiamente esposto nei paragrafi precedenti, nonché a quanto sarà ulteriormente precisato di seguito, precisando che, in relazione ai suoli in oggetto, furono rilasciate specifiche Concessioni edilizie ed è stata avviata l'attività edificatoria assentita dai medesimi titoli. Si riportano, tuttavia, per completezza, i principali parametri urbanistici riportati nelle N.T.A. dell'ultimo PdL approvato e convenzionato che ha interessato il complesso Berialto, ossia il piano

⁴⁸ Si precisa che la data riportata in calce al CDU del 06.04.2020 è evidentemente errata in quanto il CDU è stato richiesto con PEC del 27.04.2020 (cfr. All.13) e rilasciato a seguito della trasmissione da parte dello scrivente, a mezzo posta (si era nel periodo di lockdown a seguito della pandemia di covid19) della marca da bollo recante data del 14.05.2020 apposta sul medesimo CDU che veniva successivamente inviato a mezzo posta allo studio tecnico dello scrivente.

⁴⁹ Piano Regolatore Generale Comunale approvato in via definitiva con Delibera di Giunta regionale n. 340 del 10.04.2001.



denominato “Variante al Piano di Lottizzazione Bariato”⁵⁰, approvato in via definitiva con le DCC n. 39 del 11.05.1994 e n.49 del 20.06.1994. La relativa Convenzione con il Comune di Casamassima veniva stipulata in data 03.08.1994, rep. n. 3201, con validità fino al 03.08.2004.

I.F.T. = 0,50 mc/mq

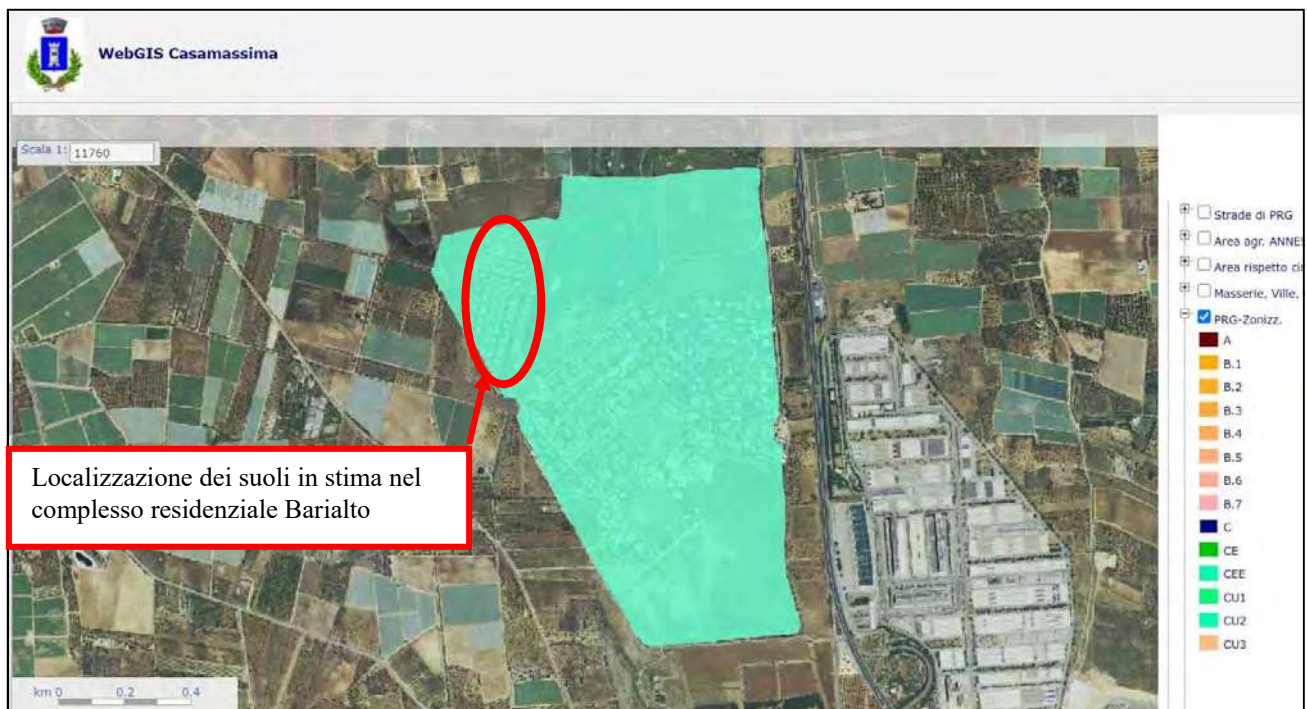
I.F.F. = 0,80 mc/mq

R.C. = 0,20 mq/mq

Lotto minimo = 1.500 mq

H max = 8,00 ml

La tipizzazione dei suoli viene rappresentata graficamente nella seguente immagine estratta dal SIT del Comune di Casamassima.



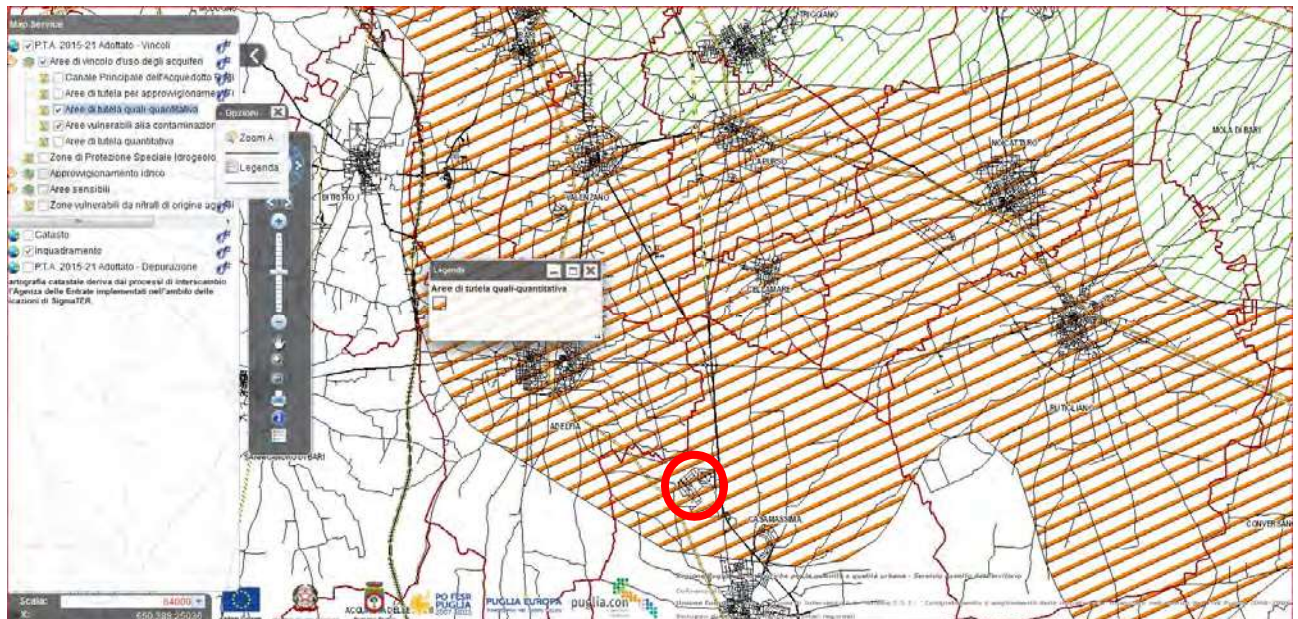
Estratto dalla cartografia del SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Casamassima, della zonizzazione dell'area costituente il lotto in stima, ricadente, in base alle previsioni del PRG, in Zona di Espansione Estensiva/Nucleo Satellite (CEE).

Regime vincolistico (Rapporti con la pianificazione sovraordinata a carattere regionale)

Nell'ambito del Piano di Tutela delle acque (PTA), che ha la finalità di tutelare le acque superficiali e sotterranee della Regione Puglia, i suoli in stima ricadono nella vasta area

⁵⁰ Per completezza argomentativa si riferisce che al CDU rilasciato al comune di Casamassima è allegato un estratto della “Relazione Tecnica e Norme Tecniche” della “II Variante ed Ampliamento del Piano di Lottizzazione Bariato”; tuttavia la suddetta II Variante, presentata il 15.05.2006 prot. 7555 ed integrata con nota del 10.08.2006 prot. 12180, non è stata oggetto di approvazione da parte dell'amministrazione comunale.

territoriale in cui opera la tutela quali-quantitativa (come rappresentato graficamente di seguito attraverso l'estratto cartografico del SIT Puglia), in cui sono, in particolare, prescritte verifiche per limitare la progressione del fenomeno di contaminazione salina dell'acquifero e preservare quindi gli equilibri della risorsa sotterranea⁵¹.



Estratto dalla cartografia del SIT (Sistema Informativo Territoriale) Puglia, che evidenzia tutta l'area del territorio sud-barese interessata dalla tutela quali-quantitativa nell'ambito del PTA.

⁵¹ Si tratta, in particolare, di verifiche in merito alle quote di attestazione dei pozzi, sulle depressioni dinamiche del carico piezometrico e sulle caratteristiche qualitative delle acque.



2.6.2 Prodotto edilizio potenzialmente esprimibile dalle aree in stima

2.6.2.1. Premessa

Per determinare il prodotto edilizio finito “potenzialmente” ritraibile dalla superficie delle particelle in stima, occorre ripercorrere alcune fasi storiche che hanno coinvolto le aree in esame: le particelle in esame sono ricomprese nell’ambito del complesso residenziale Barialto e presentano la medesima destinazione urbanistica CEE di PRG; una parte di esse (n.ri 229, 230, 231, 232, 234, 237, 239, 241) ricade nel Lotto 119 della “Variante al Piano di Lottizzazione Barialto”, oggetto di convenzione urbanistica tra la società _____ ed il Comune di Casamassima nel 1994; nello specifico, nell’ambito del lotto in parola, su tali particelle⁵² era prevista ed assentita l’edificazione, su rispettivi “microlotti”⁵³, di n.24 biville (delle tipologie “Rossi”, “Vietti 1” e “Vietti 2”); a seguito del rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune di Casamassima, la società lottizzante dava inizio alle costruzioni previste, effettuando anche il deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile. L’edificazione si arrestava dopo aver interessato, in vario grado di completamento, le sole compagini strutturali, che pertanto sono rimaste per circa 20 anni in stato di abbandono. Parallelamente, le urbanizzazioni primarie a servizio del lotto permanevano in fase iniziale, con la sola realizzazione degli allineamenti e delle sedi stradali sterrate⁵⁴ (cfr. documentazione fotografica in App.A).

La restante parte delle particelle in stima (n.ri 259, 262, 265, 270, 274) ricade nel Lotto 120 previsto nel PdL del 1994 e, in particolare, nell’ambito del lotto medesimo, su tali particelle era prevista ed assentita l’edificazione, su rispettivi “microlotti”, di n.29 biville (della tipologia “Vietti 1” e “Vietti 2”); anche per tale lotto venivano rilasciati dal Comune di Casamassima i relativi titoli edilizi e la società lottizzante dava inizio alle costruzioni previste, effettuando

⁵² Su ulteriori particelle del lotto 119, estranee al presente procedimento, venivano realizzate 12 biville della tipologia Di Pietro.

⁵³ Ossia le aree di pertinenza delle singole biville.

⁵⁴ Ad eccezione della stradina interna asfaltata di separazione fra i due settori del lotto 119 denominati, per semplicità, come lotti 119/A e 119/B.



anche il deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile; in maniera speculare rispetto al lotto 119, anche per il lotto 120 l'edificazione si arrestava dopo aver interessato, in vario grado di completamento, le sole compagini strutturali rimaste in stato di abbandono; anche in questo caso, relativamente alle urbanizzazioni primarie, si rileva la sola realizzazione degli allineamenti e delle sedi stradali sterrate.

In definitiva, sulle particelle oggetto di stima sono presenti costruzioni allo stato rustico incompleto, realizzate legittimamente sulla base di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Casamassima nel decennio di durata convenzionale della lottizzazione, con le urbanizzazioni primarie che si presentano allo stato iniziale di realizzazione⁵⁵.

⁵⁵ Mentre le urbanizzazioni secondarie venivano monetizzate



2.6.2.2. Dettaglio delle previsioni e dello stato realizzativo dei Lotti 119 e 120, su cui insistono i suoli in stima

Sul lotto 119 era prevista la costruzione di n.74 unità abitative, di cui n.12 biville della tipologia “Di Pietro”, costituenti il c.d. Lotto 119/A, estraneo alla presente relazione di stima, nonché n.13 biville di tipo “Rossi”⁵⁶, n.10 biville della tipologia “Vietti 2” e n.1 bivilla della tipologia “Vietti 1”, costituenti il c.d. Lotto 119/B, che ricadono nelle particelle catastali identificate al f.8, n.ri **229, 230, 231, 232, 234, 237, 239, 241**, che formano parte del presente lotto di vendita. Su di esse insistono i rustici delle ville innanzi indicate⁵⁷, costituiti da manufatti incompleti consistenti nelle sole strutture in calcestruzzo armato, in differente stato di completamento e condizione, in stato di abbandono da circa vent’anni, la cui realizzazione è stata legittimata dalle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Casamassima (cfr. All.14):

- C.E. n.136/94 del 08/01/1996⁵⁸;
- C.E. n.81/98 del 12/11/1998 in variante⁵⁹;
- C.E. n.4/02, richiesta per il completamento delle opere, rilasciata in data 04/04/2002⁶⁰.

In merito al grado di completamento delle opere, si è constatato che, sul lotto 119/B, 7 biville “Rossi”, poste nel settore sud, si presentano a rustico in stato semi-completo (con riguardo esclusivamente alla componente strutturale, costituita da fondazioni di tipo isolato con travi di collegamento, pilastri e travi in c.a e solai latero-cementizi), mentre le restanti 6 biville “Rossi” si presentano in stato costruttivo iniziale, così come le biville di tipo “Vietti 2”. Inoltre, nell’angolo sud-occidentale del lotto, era prevista la realizzazione di una bivilla del tipo “Vietti 1”, la cui edificazione non è mai stata avviata. Si rileva infine come i “microlotti” di pertinenza delle biville, presentino un cordoletto di delimitazione perimetrale delle rispettive aree di

⁵⁶ Si tratta di biville dimensionalmente inferiori rispetto a quelle presenti in altre aree del complesso residenziale, e per tale motivo sono anche indicate come “Rossi 2” o anche “Rossi junior”

⁵⁷ Con l’eccezione della bivilla di tipo “Vietti 1” prevista nel fazzoletto triangolare sud-ovest del lotto, per la quale non sono stati avviati i lavori.

⁵⁸ In tale iniziale C.E. si prevedeva la costruzione di n.54 unità abitative costituite da n.21 biville di tipo Di Pietro e 4 triville a schiera di tipo “Rossi”.

⁵⁹ Con la variante n.81/98, che rispecchia lo stato odierno dei luoghi, si variava la tipologia delle ville, prevedendo la costruzione di 74 unità abitative, di minori dimensioni rispetto a quelle previste originariamente.

⁶⁰ Con deposito del progetto presso il Genio Civile del 16.06.1999 n. 926/99.



pertinenza.

Il margine orientale del lotto 119/B è costituito da una strada asfaltata⁶¹ di separazione con l'adiacente fila di biville "Di Pietro" (che per semplicità ha assunto la denominazione di lotto 119/A), mentre tutta la viabilità di contorno al lotto, nonché l'ulteriore viabilità interna, si presenta esclusivamente sterrata.

Si precisa che fanno parte delle aree di pertinenza dei manufatti presenti sul lotto 119/B, anche le particelle 384 e 386 del Foglio 8 appartenenti alla società fallita, di estensione non significativa⁶², che, pertanto, andrebbero ricomprese nel presente lotto di vendita.

Si fa altresì presente che le particelle 228,238,383,387,242,233,235(parte),245, destinate a viabilità periferica ed interna del lotto 119/B, non sono state incluse nell'oggetto del mandato peritale e, quindi, della presente stima, pur appartenendo alla società fallita; esse, comunque, sono prive di suscettività edificatoria (già espressa nella cubatura già assentita sul lotto) e come tali presentano valore non significativo; peraltro, la viabilità periferica di ogni lotto, secondo le previsioni dell'ultimo PdL convenzionato, era destinata ad essere ceduta al Comune,.

Sul lotto 120 era prevista la costruzione di n.29 unità abitative costituite da n.13 biville della tipologia "Vietti 1" e n.16 biville della tipologia "Vietti 2", anch'esse realizzate al rustico, e in differente stato di completamento, limitatamente alle sole strutture in calcestruzzo armato; la loro realizzazione è stata legittimata dalle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Casamassima (cfr. All.15):

- C.E. n.82/98 del 16/12/1998⁶³;
- C.E. n.3/02, per il completamento delle opere, rilasciata in data 04/04/2002⁶⁴.

Tali manufatti, in stato di abbandono da circa vent'anni, insistono sulle particelle catastali

⁶¹ Che ha assunto la denominazione di Via Michelucci

⁶² Pari complessivamente a 255 mq (ossia circa l'1% della restante superficie del lotto 119/B).

⁶³ **In relazione a tale Concessione Edilizia, dall'esame del relativo fascicolo, risultava non pagata la seconda rata degli oneri concessori, dell'importo di € 47.149,93, che era garantita dalla polizza n.2593/BA/98/EP della Compagnia di assicurazioni Compagnia Centro Italia Cauzioni.**

⁶⁴ Con deposito del progetto presso il Genio Civile del 16.06.1999 n. 928/99.



identificate al f.8, n.ri **259, 262, 265, 270, 274**, che formano parte del lotto di vendita⁶⁵. Si rileva come le strade di perimetrazione delle aree edificate del lotto 120 in esame siano state già vendute in sede di procedura esecutiva n.647/2009, riunita alla n.652/2009 (p.lle 257,261,264,269,273,271,266 del F8).



Estratto di mappa catastale in cui si evidenziano le particelle costituenti il lotto di stima

- Particelle oggetto del lotto di vendita che insistono sul lotto 119/B del PdL Bariato (Variante ed ampliamento)
- Particelle oggetto del lotto di vendita che insistono sul lotto 120 del PdL Bariato (Variante ed ampliamento)

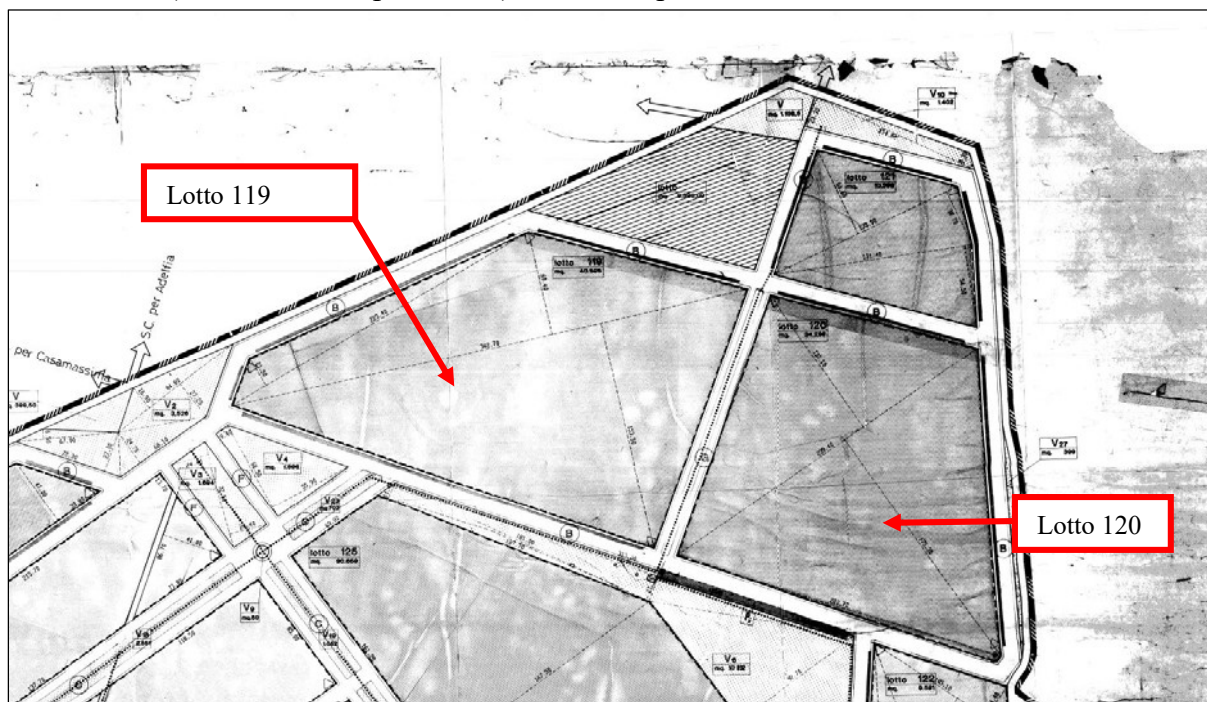
////

⁶⁵ In particolare, per n.6 biville di tipo Vietti 1 previste nel settore orientale del lotto 120, sono stati realizzati solamente alcuni plinti di fondazione.



2.6.2.3. Configurazione geometrica, superfici e volumetrie assentite sui lotti 119 e 120

La configurazione geometrica e la superficie dei lotti 119 e 120 sono riportate nella Tav.6 del Pdl Bariato (Variante ed ampliamento), di cui si riporta uno stralcio.



Estratto della Tav.6 (Planimetria generale, viabilità-standards, lotti minimi d'intervento) della "Variante e ampliamento del piano di lottizzazione Bariato" (cfr. All.6).

Il lotto 119 previsto dal PdL presenta una configurazione geometrica trapezoidale ed una superficie di 40.595 mq, sulla quale sono stati individuati, in sede di rilascio dei titoli edilizi, i parametri relativi alle aree destinate alle unità abitative (cubatura e sup. di max ingombro) ed a quelle destinate a parcheggio privato, ai fini delle rispettive verifiche, come riportato nella relazione tecnica allegata alla C.E. n.81/98 del 12/11/1998 (Variante alla C.E. n.136/94 del 08/01/1996), di cui si riportano taluni stralci (cfr. All.16).

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRENO		mq	40.595,47
SUPERFICIE MAX INGOMBRO REALIZZABILE	0,20 mq/mq	mq	8.119,09
VOLUME MAX REALIZZABILE (0,77 mc/mq)	0,77 mc/mq	mc	31.258,51



<u>Tipologia Arch. Di Pietro (Villa bifamiliare)</u>	n°	12
SUPERFICIE MAX INGOMBRO DI PROGETTO (mq 214,96 x 12)	mq	2.579,52
VOLUME DI PROGETTO (mc 1.243,14 x 12)	mc	14.917,72
ALTEZZA MAX DI PROGETTO	ml	5,80
PARCHEGGIO (min 1/10 di mc 14.920)	mq	1.824,00

<u>Tipologia Arch. Rossi</u>	n°	13
SUPERFICIE MAX INGOMBRO DI PROGETTO (mq 123,62 x 13)	mq	1.607,06
VOLUME DI PROGETTO (mc 692,64 x 13)	mc	9.004,27
ALTEZZA MAX DI PROGETTO	ml	5,80
PARCHEGGIO (min 1/10 di mc 9.005)	mq	936,00

<u>Tipologia Arch. Vietti tip. 1</u>	n°	1
SUPERFICIE MAX INGOMBRO DI PROGETTO (mq 142,88 x 1)	mq	142,88
VOLUME DI PROGETTO (mc 821,57 x 1)	mc	821,57
ALTEZZA MAX DI PROGETTO	ml	5,80
PARCHEGGIO (min 1/10 di mc 822)	mq	83,60

<u>Tipologia Arch. Vietti tip. 2</u>	n°	10
SUPERFICIE MAX INGOMBRO DI PROGETTO (mq 112,05 x 10)	mq	1.120,45
VOLUME DI PROGETTO (mc 636,75 x 10)	mc	6.367,53
ALTEZZA MAX DI PROGETTO	ml	5,80
PARCHEGGIO (min 1/10 di mc 6.368)	mq	646,00

In definitiva, la cubatura assentita complessivamente sul lotto 119 era pari a 31.111,09 mc⁶⁶, di cui 14.917,72 mc relativi alle 12 biville Di Pietro⁶⁷ (c.d. Lotto 119/A estraneo alla presente stima) e **16.193,37 mc** relativi alle restanti ville Rossi, Vietti 1 e Vietti 2 (c.d. Lotto 119/B), corrispondenti ai manufatti allo stato rustico che insistono sui suoli in stima (p.lle. 229, 230, 231, 232, 234, 237, 239, 241⁶⁸).

⁶⁶ Rispetto al volume max consentito, assunto pari a 31.258,51 mc (sulla base dell'IFF=0.77 mc/mq)

⁶⁷ In parte completate ed in parte in stato avanzato di completamento

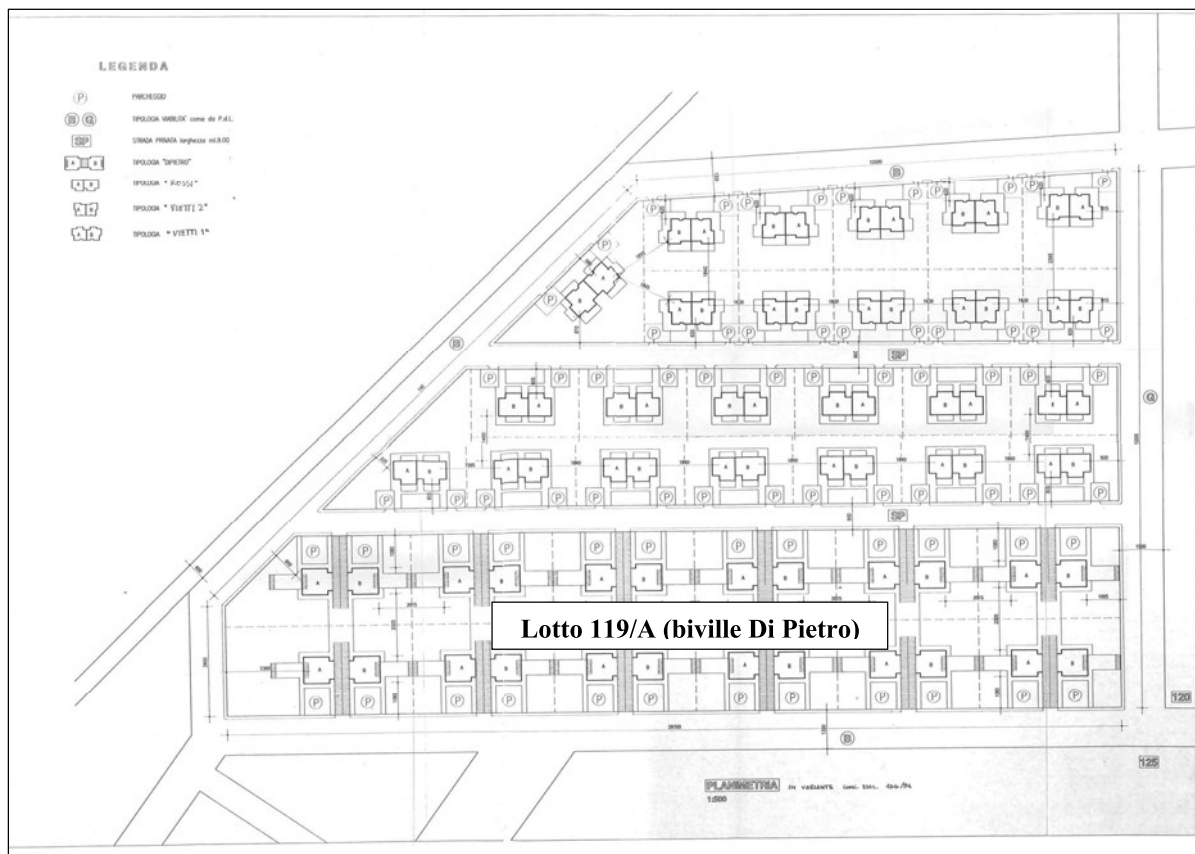
⁶⁸ Con la precisazione fatta in precedenza relativamente alle p.lle 384 e 386 del F.8



Tipologie edilizie previste in corrispondenza del Lotto 119

Tipologie	n.biville	Volume (mc)		Note
Di Pietro	12	14.917,72	Lotto 119/A	Estranee alla presente stima
Rossi	13	9.004,27	Lotto 119/B	Insistenti allo stato rustico incompleto sulle p.lle formanti il presente lotto di stima
Vietti1	1	821,57		
Vietti2	10	6.367,53		

La rappresentazione grafica della disposizione e tipologia delle unità residenziali sul lotto 119 è riportata nella planimetria di progetto, di cui si riporta un estratto.



Planimetria del lotto 119 con indicazione della disposizione e tipologia delle unità residenziali



Il lotto 120 previsto dal PdL presenta una configurazione geometrica quadrangolare ed una superficie di 34.289 mq, sulla quale sono stati individuati, in sede di rilascio dei titoli edilizi, i parametri relativi alle aree destinate alle unità abitative (cubatura e sup. di max ingombro) ed a quelle destinate a parcheggio privato, ai fini delle rispettive verifiche, come riportato nella relazione tecnica allegata alla C.E. n.82/98 del 16/12/1998, di cui si riportano alcuni stralci (cfr. All.16).

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRENO		mq	34.289
SUPERFICIE MAX INGOMBRO REALIZZABILE	0,20 mq/mq	mq	6.857,8
VOLUME MAX REALIZZABILE (0,77 mc/mq)	0,77 mc/mq	mc	26.402,39

<u>Tipologia Arch. Vietti tip. 1</u>		n°	13
SUPERFICIE MAX INGOMBRO DI PROGETTO (mq 142,88 x 1)		mq	1.857,38
VOLUME DI PROGETTO (mc 821,57 x 1)		mc	10.680,41
ALTEZZA MAX DI PROGETTO		ml	5,80
PARCHEGGIO (min 1/10 di mc 822)		mq	1.086,80

<u>Tipologia Arch. Vietti tip. 2</u>		n°	16
SUPERFICIE MAX INGOMBRO DI PROGETTO (mq 112,05 x 10)		mq	1.792,72
VOLUME DI PROGETTO (mc 636,75 x 10)		mc	10.188,05
ALTEZZA MAX DI PROGETTO		ml	5,80
PARCHEGGIO (min 1/10 di mc 6.368)		mq	1.033,60

La cubatura assentita complessivamente sul lotto 120, a cui le aree del medesimo lotto sono asservite, era pari a **20.868,46 mc**, di cui 10.680,41 mc relativi alle 13 biville Vietti 1 e 10.188,05 mc relativi alle 16 biville Vietti 2, corrispondenti ai manufatti allo stato rustico che insistono sui suoli oggetto di stima (p.lle 259, 262, 265, 270, 274).



Tipologie edilizie previste in corrispondenza del Lotto 120

Tipologie	n.biville	Volume (mc)
Vietti 1	13	10.680,41
Vietti 1	16	10.188,05

La rappresentazione grafica della disposizione e tipologia delle unità residenziali sul lotto 120 è riportata nella planimetria di progetto, di cui si riporta un estratto.



Planimetria del lotto 120 con indicazione della disposizione e tipologia delle unità residenziali



La volumetria assentita in corrispondenza dei lotti 119 e 120 era oggetto di una “ricognizione” effettuata nel corso del 2008 da parte del Servizio Tecnico del Comune di Casamassima, in sede di presentazione del nuovo Piano di Lottizzazione denominato “Nuova Berialto”, adottato con DCC n. 27 del 22.02.2008⁶⁹, di cui costituiva l’Allegato “I”, che conferma le quantità riportate in precedenza (cfr. All.17).

tanto premesso, il sottoscritto Ing. Alessandro L’abbate, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casamassima,

CERTIFICA

quanto segue:

INTERVENTI AUTORIZZATI nel P.D.L. approvato con Del.Cons.39/84 del 11/05/94							
	autorizzazione	n.		data	volume assentito mc	avanzamento	
BARI ALTO	Conc.edilizia n.	70/95	del	26/07/95	9.611,00	completati	
	Conc.edilizia n.	28/94	del	09/09/94	14.645,67	completati	
	Conc.edilizia n.	30/94	del	09/09/94	27.996,02	completati	
	Conc.edilizia n.	36/94	del	09/09/94	13.519,10	completati	
	Conc.edilizia n.	44/94	del	09/09/94	10.139,31	completati	
	Conc.edilizia n.	57/94	del	09/09/94	4.506,36	completati	
	Conc.edilizia n.	58/94	del	09/09/94	5.632,95	completati	
	Conc.edilizia n.	56/94	del	09/09/94	4.506,36	completati	
	Conc.edilizia n.	120/94	del	08/01/96	12.797,10	completati	
	Conc.edilizia n.	81/98	del	12/11/98	31.111,08	rustico – lotto 120	
	Conc.edilizia n.	82/98	del	16/12/98	20.868,46	rustico – lotto 119	
	totale					155.333,41	
	Conc.edilizia n.	09/95	del	01/02/96	40.156,38	rustico	
Parco dei Principi				104.610,41	completati ed in corso di realizzazione		
TOTALE				300.100,20			

Casamassima 11/02/2008

Estratto dell’All. I -Stato di consistenza volumetrica al PdL “Nuova Berialto”⁷⁰

////

⁶⁹ Piano che non veniva mai approvato in via definitiva.

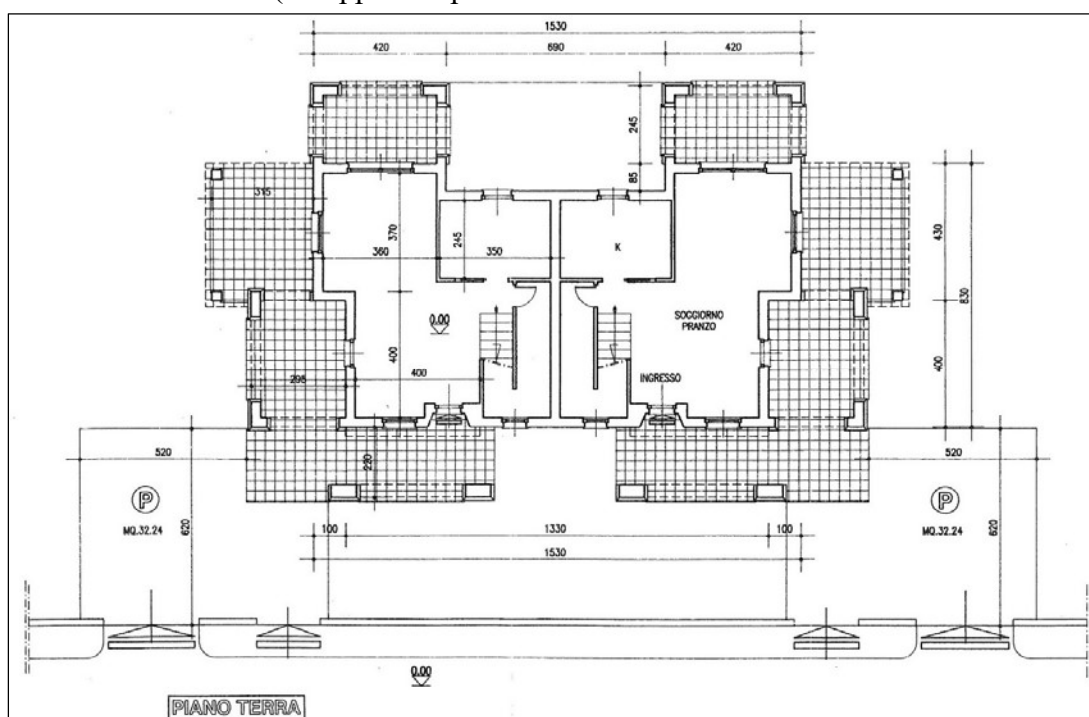
⁷⁰ Si precisa che, a differenza di quanto indicato nel prospetto, le concessioni 81/98 e 82/98 si riferiscono rispettivamente ai lotti 119 e 120 (e non viceversa).

2.7 Determinazione della superficie commerciale esprimibile dalle costruzioni previste sui lotti 119/B e 120

Le superfici commerciali delle ville previste (e parzialmente realizzate) sui suoli in stima, sono state ottenute considerando i dati progettuali relativi ai titoli edilizi legittimativi (cfr All. 16), riscontrati attraverso rilievi a campione (cfr. App.B).

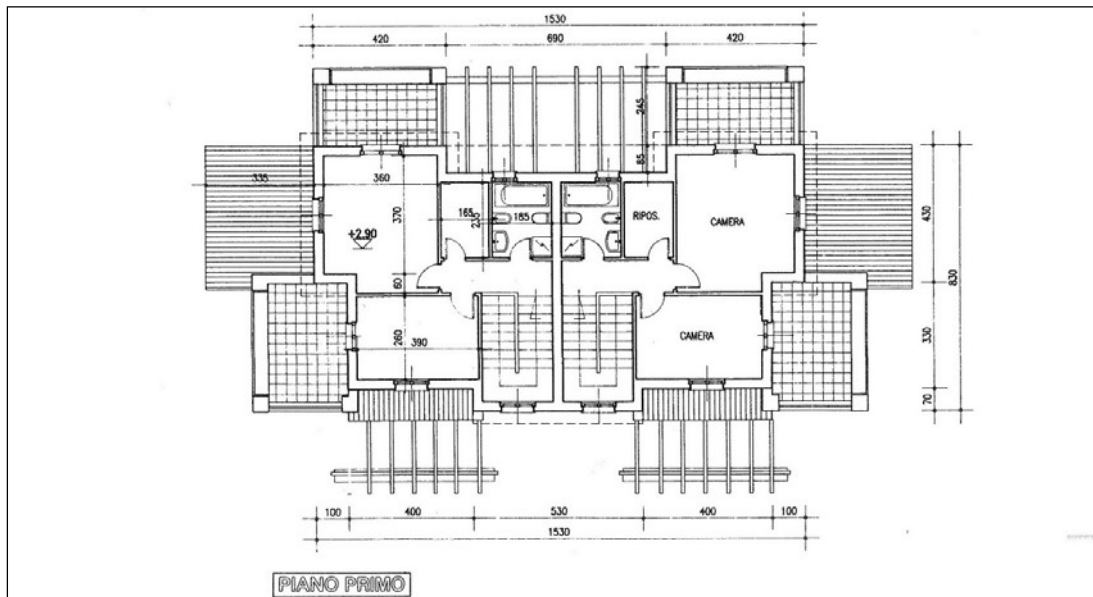
Come già evidenziato, i manufatti si presentano allo stato rustico, con la sola componente strutturale realizzata in differente stato costruttivo e condizione; pertanto i ridetti rilievi metrici a campione hanno interessato, limitatamente alla superficie degli impalcati, una bivilla tipo “Rossi” ed una bivilla tipo “Vietti 2”, che si presentavano in uno stato di maggiore completezza e accessibilità, in modo da verificarne la generale coerenza (per quando possibile rilevare in tale stadio esecutivo), con i titoli edilizi rilasciati.

Esemplificativamente si riportano di seguito le planimetrie di progetto del Piano Terra e del Primo Piano della bivilla della tipologia “Vietti 2”, (autorizzate con la Concessione Edilizia in Variante n.81/98 in relazione al lotto 119 e con Concessione Edilizia n. 82/98 in relazione al lotto 120), numericamente più ricorrente, seguite dalle planimetrie di rilievo effettuate a cura dello scrivente CTU (in App.B è riportato anche il rilievo metrico di una bivilla Rossi).

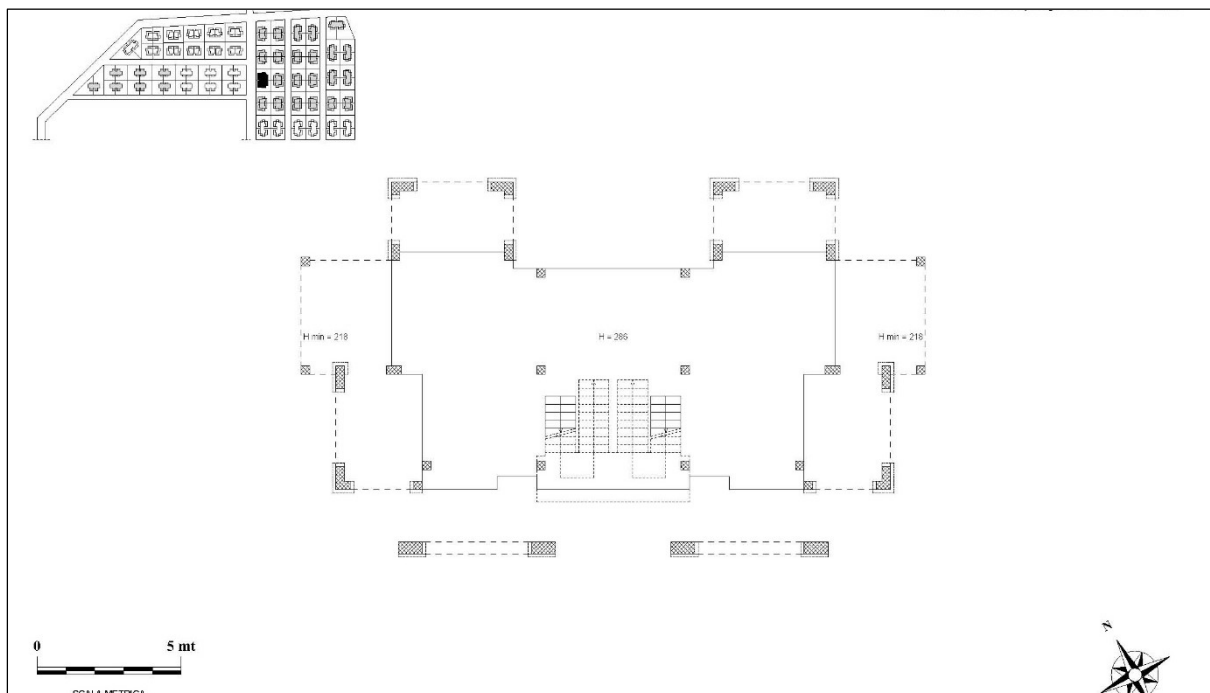


Pianta di progetto delle biville di tipo Vietti 2 (Piano Terra)

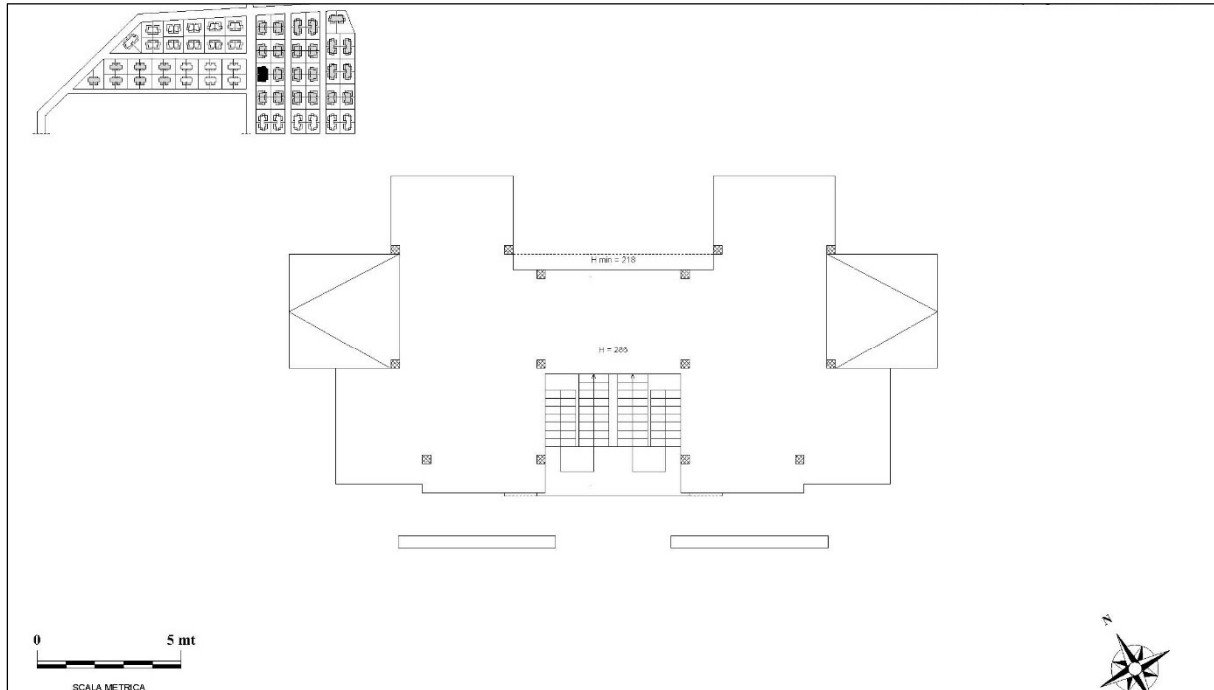




Pianta di progetto delle biville di tipo Vietti 2 (Piano Primo)



Pianta di rilievo degli impalcati strutturali delle biville di tipo Vietti 2 (Piano Terra)



Pianta di rilievo degli impalcati strutturali delle biville di tipo Vietti 2 (Piano Primo)

Le unità abitative sono composte da piano terra, primo piano, con i relativi spazi a porticato, balconi e terrazzini, e da aree di pertinenza, che ricomprendono gli spazi destinati a parcheggio privato, ad uso esclusivo. Le superfici lorde riportate in tabella sono determinate dalla somma delle superfici calpestabili e dalle superfici occupate dai muri divisorii interni e dai muri perimetrali; per le restanti superfici si utilizza un coefficiente di omogeneizzazione suggerito dalla letteratura tecnica di settore.

Tipologia Vietti 1					
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti	Sup. Commerciale (mq)	N. unità	Tot. Sup. Commerciale (mq)
Piano terra	142,88	1	142,88		
Primo piano	140,43	1	140,43		
Balconi e Terrazzini	58,00	0,33	19,14		
Porticati	116,00	0,35	40,60		
Tot. Sup. Abitazione	457,31		343,05		
Tot. Sup. pertinenziale esterna (mq)	531,00	0,1	53,10		
			396,15	14	5546,10

Totale superficie commerciale omogeneizzata delle n.14 biville di tipo "Vietti 1" = 5.546,10 mq



Tipologia Vietti 2					
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti	Sup. Commerciale (mq)	N. unità	Tot. Sup. Commerciale (mq)
Piano terra	112,00	1	112,00		
Primo piano	107,50	1	107,50		
Balconi e Terrazzini	47,00	0,33	15,51		
Porticati	103,25	0,35	36,14		
Tot. Sup. Abitazione	369,75		271,15		
Tot. Sup. pertinenziale esterna (mq)	504,00	0,1	50,40		
			321,55	26	8360,24

Totale superficie commerciale omogeneizzata delle n.26 biville di tipo "Vietti 2" = 8.360,24 mq

Tipologia Rossi					
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti	Sup. Commerciale (mq)	N. unità	Tot. Sup. Commerciale (mq)
Piano terra	122,74	1	122,74		
Primo piano	114,10	1	114,10		
Balconi e Terrazzini	50,16	0,33	16,55		
Porticati	48,44	0,35	16,95		
Tot. Sup. Abitazione	335,44		270,35		
Tot. Sup. pertinenziale esterna (mq)	618,00	0,1	61,80		
			332,15	13	4317,91

Totale superficie commerciale omogeneizzata delle n.13 biville di tipo "Rossi" = 4.317,91 mq

Superfici commerciali delle unità immobiliari previste sulle particelle in stima

Tipologia	Superficie commerciale
Vietti 1	5.546,10 mq
Vietti 2	8.360,24 mq
Rossi	4.317,91 mq
TOTALE	18.224,25 mq

La superficie commerciale omogeneizzata complessiva delle biville progettualmente previste sulle aree in stima, che presentano un processo costruttivo interrotto in fase iniziale, è pari a $\cong 18.224,25$ mq



3. LOTTO DI VENDITA – VALUTAZIONE

3.1 Procedimento di stima adottato

A circa un decennio di distanza dalla crisi che ha investito i mercati, a partire dalla bolla dei mutui subprime, si è assistito ad un continuo e progressivo degrado di tutti gli indicatori di performance del mercato immobiliare, generale e locale (prezzo, transazioni, mutui erogati, etc), così come evidenziato dagli studi di settore, effettuati con continuità da parte di organismi istituzionali e osservatori indipendenti (Nomisma, Tecnocasa, Scenari Immobiliari, etc); tale situazione è stata accentuata dalla crisi indotta dalla pandemia di Covid-19, che aggiunge un ulteriore elemento di incertezza nell'elemento fiduciario riguardante le scelte di consumo ed investimento di famiglie ed operatori economici.

A tale scenario si sovrappongono gli specifici elementi di criticità già indicati nei paragrafi precedenti, tra cui, in sintesi, si riportano i seguenti più rappresentativi:

- il nucleo satellite residenziale “Barialto” di Casamassima è stato interessato da una storia lottizzatoria stratificatasi nel corso degli ultimi cinquant’anni, con il conseguente segmentarsi di patti convenzionali, via via rinnovati, e sempre in parte disattesi, fino all’ultima convenzione stipulata nel 1994;
- dopo la scadenza, nel 2004, del termine decennale previsto dalla convenzione urbanistica del 1994, veniva presentato, nel 2008, un ulteriore piano di lottizzazione, definito “Nuova Barialto”, che conseguiva il parere positivo dall’istruttoria tecnica e veniva adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 27 del 22.02.2008; tuttavia l’iter di approvazione non si concretizzava negli anni successivi con l’approvazione definitiva; pertanto, sia le aree sulle quali non erano mai iniziati gli interventi edilizi previsti nel PdL del 1994, sia quelle parzialmente edificate (tra cui i lotti 119 e 120 su cui insistono le particelle in stima), rimanevano in stato di abbandono;
- i rapporti fra i lottizzanti ed il Comune è stato ripetutamente conflittuale ed oggetto di numerosi contenziosi in sede giudiziaria, tra cui quello incardinato presso il TAR, a partire dal 2006, deciso dapprima con sentenza parziale n.48/2008 del 18.01.2008 e successivamente con sentenza definitiva n.617/2012 del 28.03.2012 (cfr. par.2.4.2.9 e 2.4.2.12);
- una parte rilevante dei suoli della società fallita è stata venduta nell’ambito delle procedure



esecutive n.617/2009 e n.652/09; la ripresa del programma edilizio ed il rapporto con l'Ente comunale, pertanto, potrebbe in futuro coinvolgere una molteplicità di soggetti⁷¹, rendendo l'iter più complesso;

////////

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dei suoli in esame riferito all'attualità, in base alla relativa destinazione urbanistica ed alle caratteristiche dell'area, verrà adottato il procedimento di stima c.d. "sintetico – comparativo indiretto", utilizzando le percentuali medie statistiche d'incidenza del valore dell'area sulle quotazioni di mercato del costruito (che, nel caso in esame, coincide con quanto già assentito sui suoli in stima).

Allo stato attuale si ritiene tale metodologia di stima più coerente rispetto a quella analitica per valore di trasformazione, considerando in particolare, come uno dei parametri più significativi, quale il tempo di maturazione del processo edificatorio, è risultato storicamente, e risulta ancor oggi, inaffidabile per le aree in oggetto.

La suddetta metodologia estimativa risulta, inoltre, la più appropriata e cautelativa, in quanto tiene conto intrinsecamente di ogni onere necessario (in particolare quelli connessi alle urbanizzazioni) per dar corso ad un programma di attività edificatoria in area di espansione.

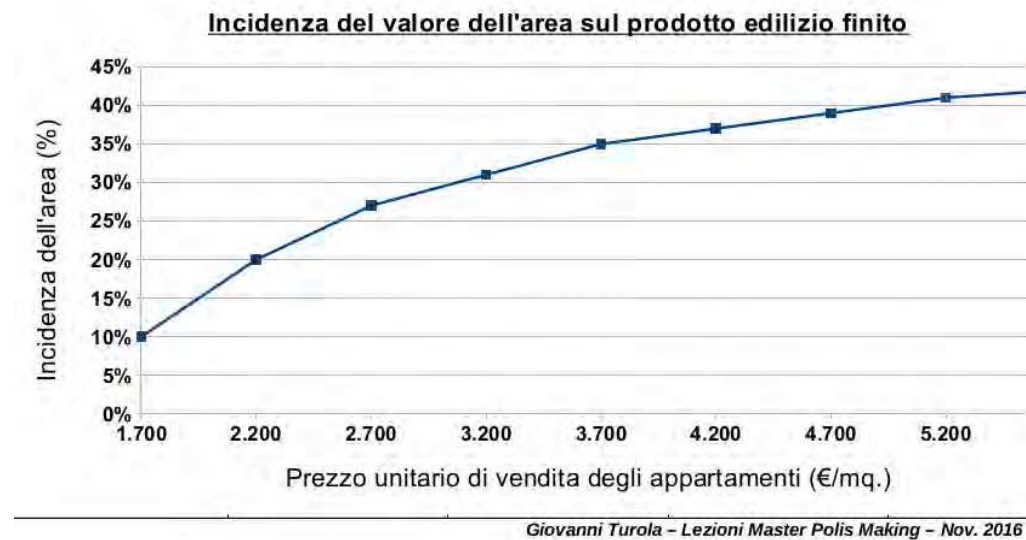
Non si terrà conto sul piano estimativo, della incidenza delle descritte strutture insistenti sui suoli, in quanto trattasi di compagini strutturali abbandonate da 20 anni, senza protezione rispetto alle intemperie ed al degrado per fattori climatici e senza alcun intervenuto monitoraggio e/o verifica strutturale.

Nel caso in oggetto, relativo a suoli ubicati in zona di espansione residenziale, le percentuali di incidenza del valore dell'area sulle quotazioni di mercato del costruito si possono determinare sulla base dei dati riportati dalle pubblicazioni specialistiche in materia di quotazioni ed estimo immobiliare: a tal fine si riporta di seguito un grafico che indica la variazione della incidenza

⁷¹ A differenza di quanto consigliato e motivato dallo scrivente in sede di relazione peritale, redatta circa 10 anni orsono, nell'ambito della presente procedura.



percentuale del valore dell'area sul prezzo unitario del costruito in ambito residenziale⁷².



Si assumerà la percentuale di incidenza dell'area in oggetto rispetto al valore delle quotazioni di mercato del costruito, evinta dal grafico sopra riportato in cui il valore di input è rappresentato dalla quotazione delle ville; quest'ultima è evincibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona, cfr. All. 18) che, con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E3 – microzona 2 - zona suburbana/strada vecchia vicinale di Bari-S.S.100, centro residenziale Bariatto), fornisce valori unitari per ville e villini variabili tra un min. di 1.250,00 €/mq ed un max di 1.650,00 €/mq (secondo semestre 2020), con un valore medio statisticamente accettabile pari a 1.450,00 €/mq.

Nel caso di specie, in corrispondenza del valore unitario di vendita assunto pari a 1.450,00 €/mq, si riscontra una incidenza dell'area del 10%⁷³.

⁷² Il grafico riportato, aggiornato rispetto alle precedenti pubblicazioni risalenti al 2008, è stato elaborato da uno dei maggiori esperti di estimo immobiliare e collaboratore dalla pubblicazione specialistica di settore "Il Consulente Immobiliare", edita da Il Sole24Ore.

⁷³ Valore attribuibile mediamente ai valori immobiliari uguali o inferiori a 1.700 €/mq



3.2 Determinazione del valore del lotto di vendita

Per quanto innanzi esposto, la superficie commerciale delle ville assentite in passato sui suoli in esame e parzialmente realizzate a seguito dei titoli legittimativi rilasciati, è risultata pari a **18.224,25 mq**; considerato il relativo potenziale valore di mercato unitario, con riferimento al secondo semestre 2020, pari a **1.450,00 €/mq**, si determina il seguente valore del prodotto edilizio finito:

Valore del Costruito (riferito all'attualità) = V.C. = 18.224,25 mq x € 1.450/mq ≅ € 26.425.162,00.

Il consequenziale valore dell'area in oggetto (V.A.), per quanto innanzi esposto, risulta pari a:

V.A. = I.A. x V.C. = 10% x € 26.425.162,00 ≅ € 2.642.516,00 (duemilioneisicentoquaranta duemilacinquecentosedici/00)



ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

APPENDICI

- A. Documentazione fotografica
- B. Tavole di rilievo

ALLEGATI

1. Visure storiche catastali ed estratto di mappa delle particelle in stima
2. Atto di Transazione del 25.06.1987 tra il Comune di Casamassima, la società . e la Liquidatela del concordato preventivo, con cessione di beni della con allegata Relazione di CTU dell'ing. Cea del 29.04.1985
3. Piano di Lottizzazione "Barialto" - Convenzione urbanistica tra il Comune di Casamassima e la società rep. n. 2311 del 21.02.1991
4. Atto integrativo alla Convenzione del 21.02.1991, rep. n. 2521 del 13.02.1992
5. Variante al Piano di Lottizzazione "Barialto" - Convenzione urbanistica tra il Comune di Casamassima e la società ep. n. 3201 del 03.08.1994
6. Stralci di elaborati della "Variante al Piano di Lottizzazione Barialto" convenzionata nel 1994
7. Fascicolo monografico "Barialto" a cura di "A.A.M. Architettura Arte Moderna"
8. Relazione del Servizio Tecnico Comunale del 10.08.2006, prot.12211
9. Sentenza parziale del TAR Puglia-Bari n.48/2008 del 18.01.2008
10. Certificato di Collaudo tecnico amministrativo - atto unico di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione della lottizzazione
11. Relazione peritale del C.T.U. Prof. Dino Borri del 16.03.2010 nel giudizio dinanzi al TAR Puglia, sede di Bari
12. Sentenza del TAR Puglia-Bari n.617/2012 del 28.03.2012
13. Certificato di Destinazione Urbanistica e relativa richiesta
14. Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Casamassima in relazione al Lotto 119
15. Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Casamassima in relazione al Lotto 120
16. Relazioni e tavole di progetto delle tipologie edilizie Rossi, Vietti 1 e Vietti 2 relative ai lotti 119 e 120
17. Stato di consistenza volumetrica elaborato dal Servizio Tecnico comunale nel 2008
18. Estratto delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Casamassima

Bari, 12 maggio 2021

Il CTU

Dr. Ing. Matteo Quagliariello



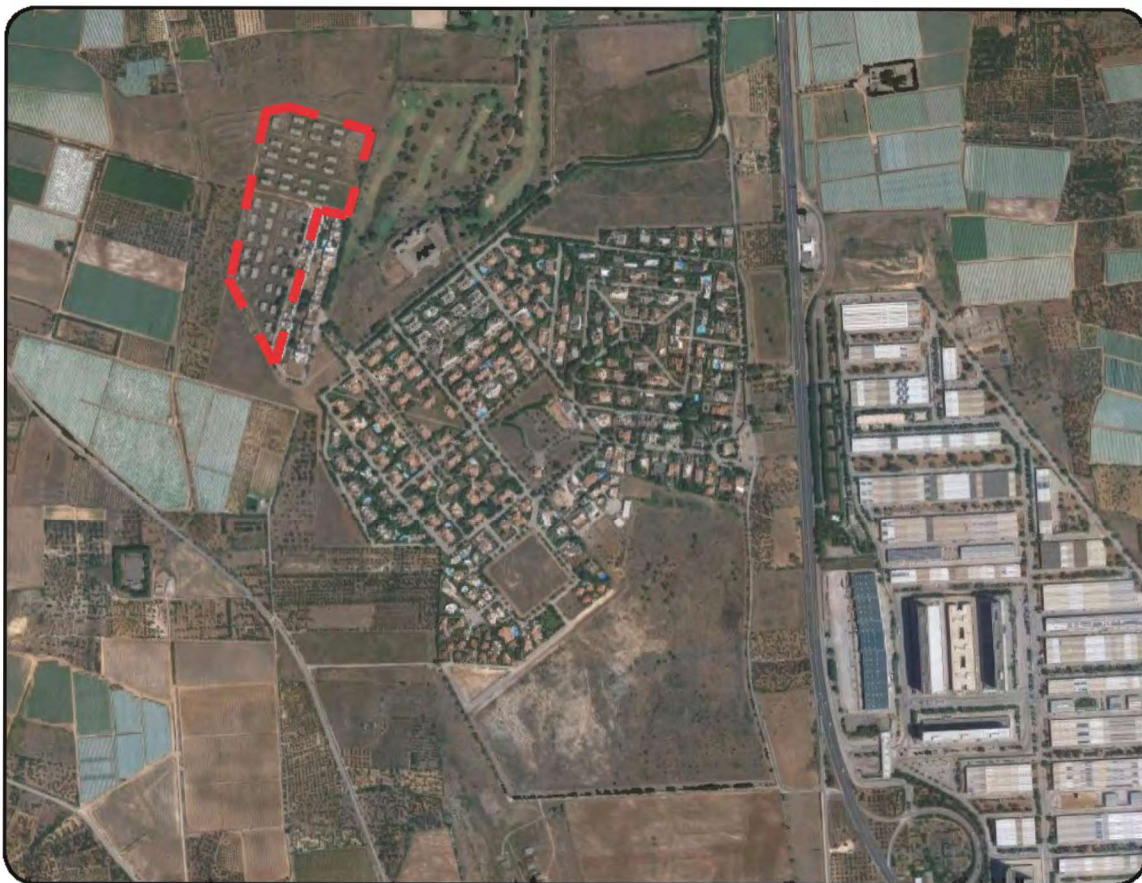


Foto 1: Ortofoto con indicazione della localizzazione dei suoli in stima nell'ambito del complesso residenziale "Barialto"



Foto 2: Ortofoto di maggior dettaglio dell'area interessata con contorno indicativo del perimetro dei suoli in stima





Foto 3: Vista aerea obliqua dell'area interessata con contorno indicativo del perimetro dei suoli in stima

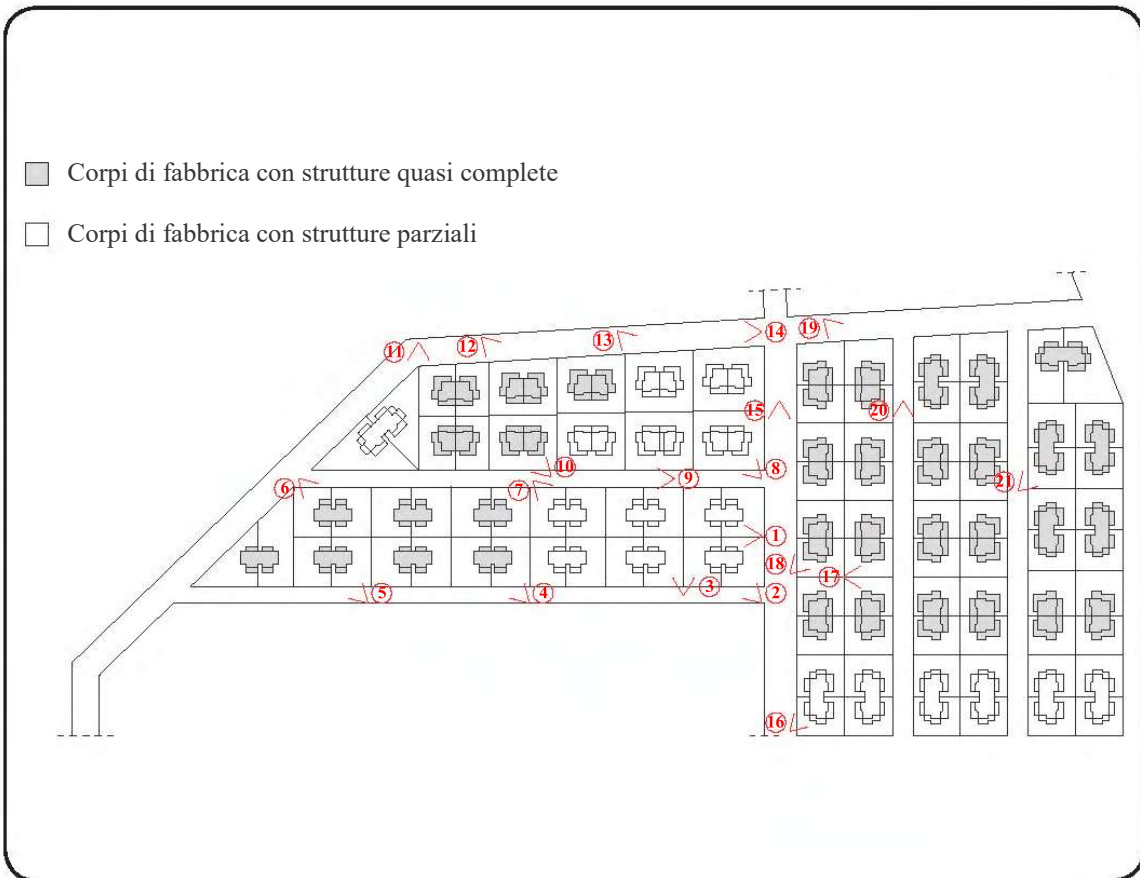


Immagine 1: Riferimento grafico dell'area in cui sono ubicati i suoli in stima con indicazione dei manufatti ivi presenti e dei coni visivi di riferimento per le foto successive





Foto 4: Strutture in c.a. della prima tesa dei pilastri dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Rossi 2 e del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 1)

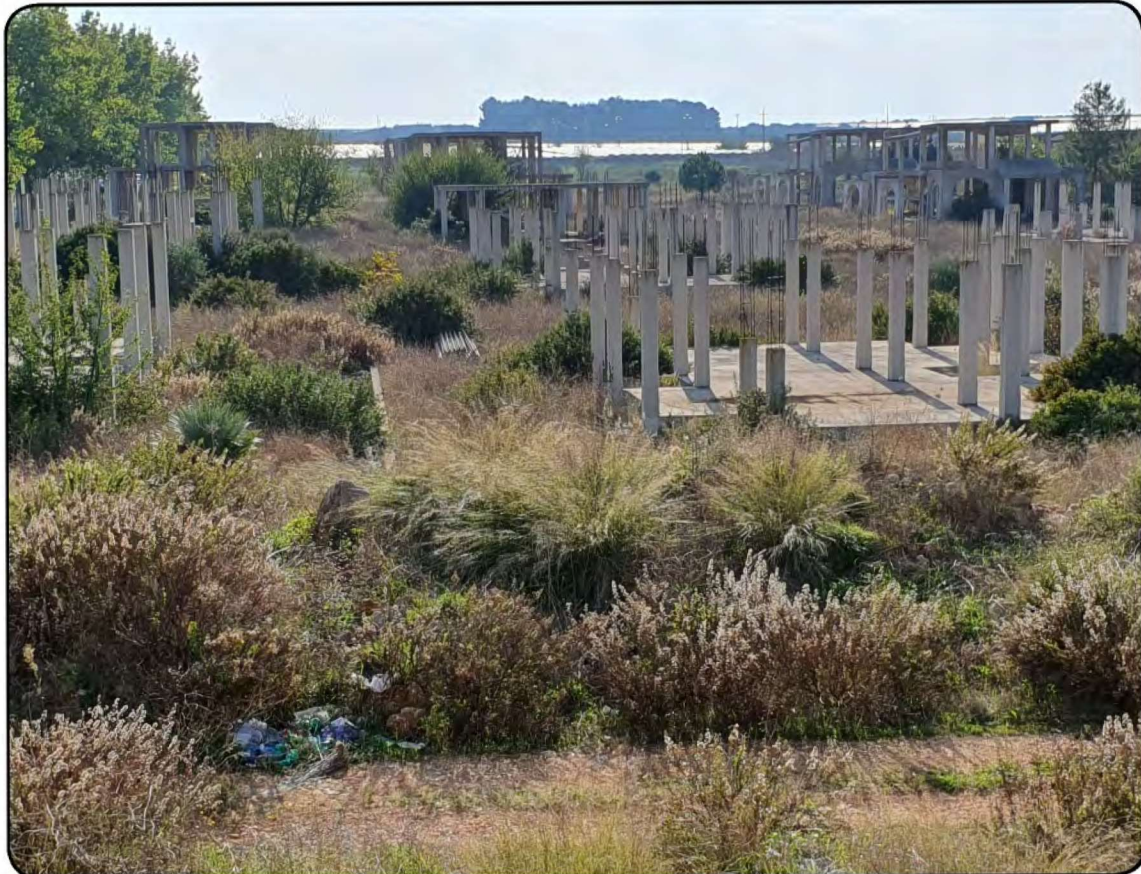


Foto 5: Strutture in c.a. della prima tesa dei pilastri dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Rossi 2 e del tipo Vietti 2





Foto 6: Strutture in c.a. della prima tesa dei pilastri dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Rossi 2



Foto 7: Struttura in c.a. della prima tesa dei pilastri di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 2)





Foto 8: Strutture in c.a. della prima tesa dei pilastri dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 3)



Foto 9: Strutture in c.a. della prima tesa dei pilastri dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Rossi 2 e del tipo Vietti 2





Foto 10: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 4)



Foto 11: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 5)





Foto 12: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 6)



Foto 13: Struttura in c.a. della prima tesa dei pilastri di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 7)





Foto 14: Struttura in c.a. della prima tesa dei pilastri di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono, relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 8)



Foto 15: Strutture in c.a. della prima tesa dei pilastri dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 9)





Foto 16: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono, relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 10)



Foto 17: Vista dallo spigolo Sud-Ovest dei suoli in stima (cfr. Immagine 1 - cono visivo 11)





Foto 18: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono, relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 12)



Foto 19: Struttura in c.a. della prima tesa dei pilastri di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono, relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 13)





Foto 20: Strutture in c.a. della prima tesa dei pilastri dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono, relative alle ville del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 14)



Foto 21: Strutture in c.a. dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono, relative alle ville del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 15)



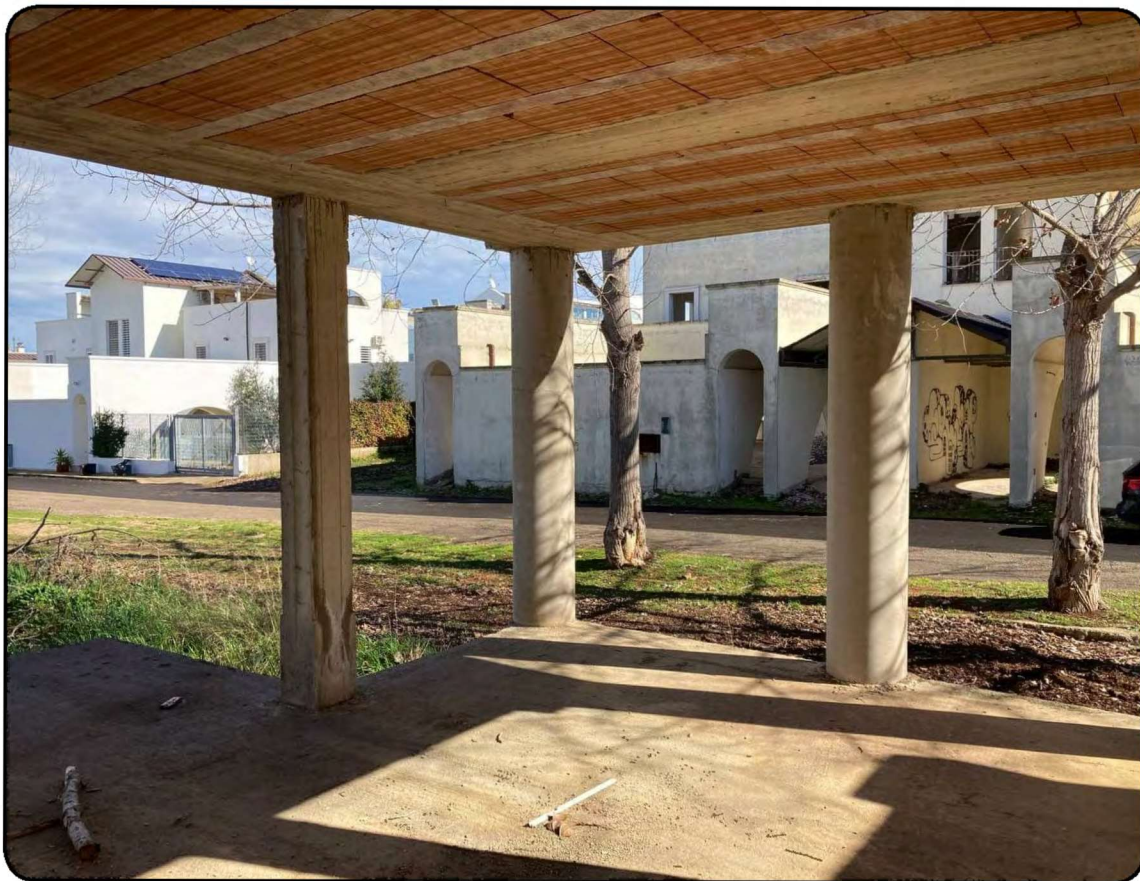


Foto 22: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Terra di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 2)



Foto 23: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Terra di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 2)





Foto 24: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Terra di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 2)

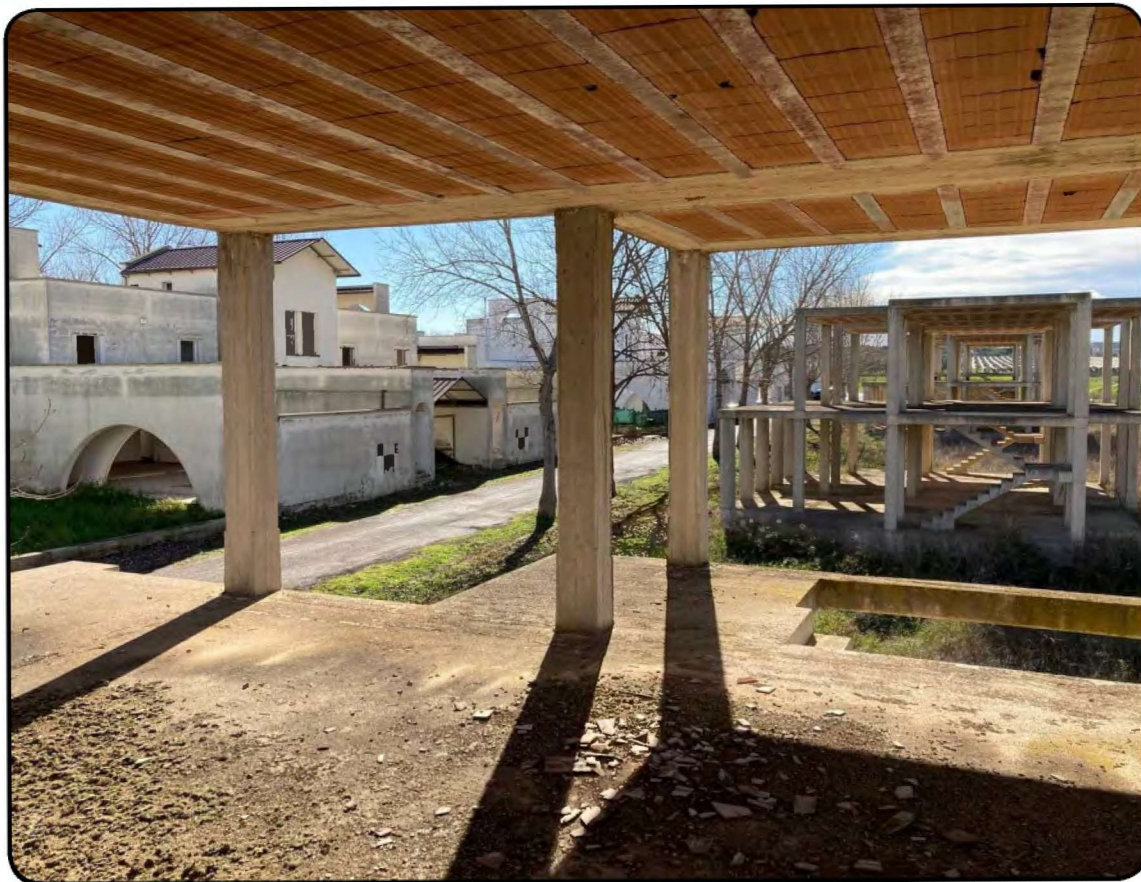


Foto 25: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Primo di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 2)





Foto 26: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Primo di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 2)



Foto 27: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Primo di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Rossi 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 2)





Foto 28: Ferri di attesa collocati nell'area ricadente sul lato Est dei suoli in stima (cfr. Immagine 1 - cono visivo 16)



Foto 29: Ferri di attesa collocati nell'area ricadente sul lato Est dei suoli in stima





Foto 30: Strutture in c.a. dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Vietti 2



Foto 31: Strutture in c.a. dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Vietti 2





Foto 32: Strutture in c.a. dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 17)



Foto 33: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 18)





Foto 34: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Terra di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 18)



Foto 35: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Terra di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 18)





Foto 36: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Primo di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 18)



Foto 37: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Primo di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 18)





Foto 38: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 19)



Foto 39: Strutture in c.a. dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Vietti 1 e del tipo Vietti 2





Foto 40: Strutture in c.a. dei corpi di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relative alle ville del tipo Vietti 2 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 20)



Foto 41: Struttura in c.a. di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono, relativa ad una villa del tipo Vietti 1 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 21)





Foto 42: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Terra di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 1 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 21)



Foto 43: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Terra di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 1 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 21)



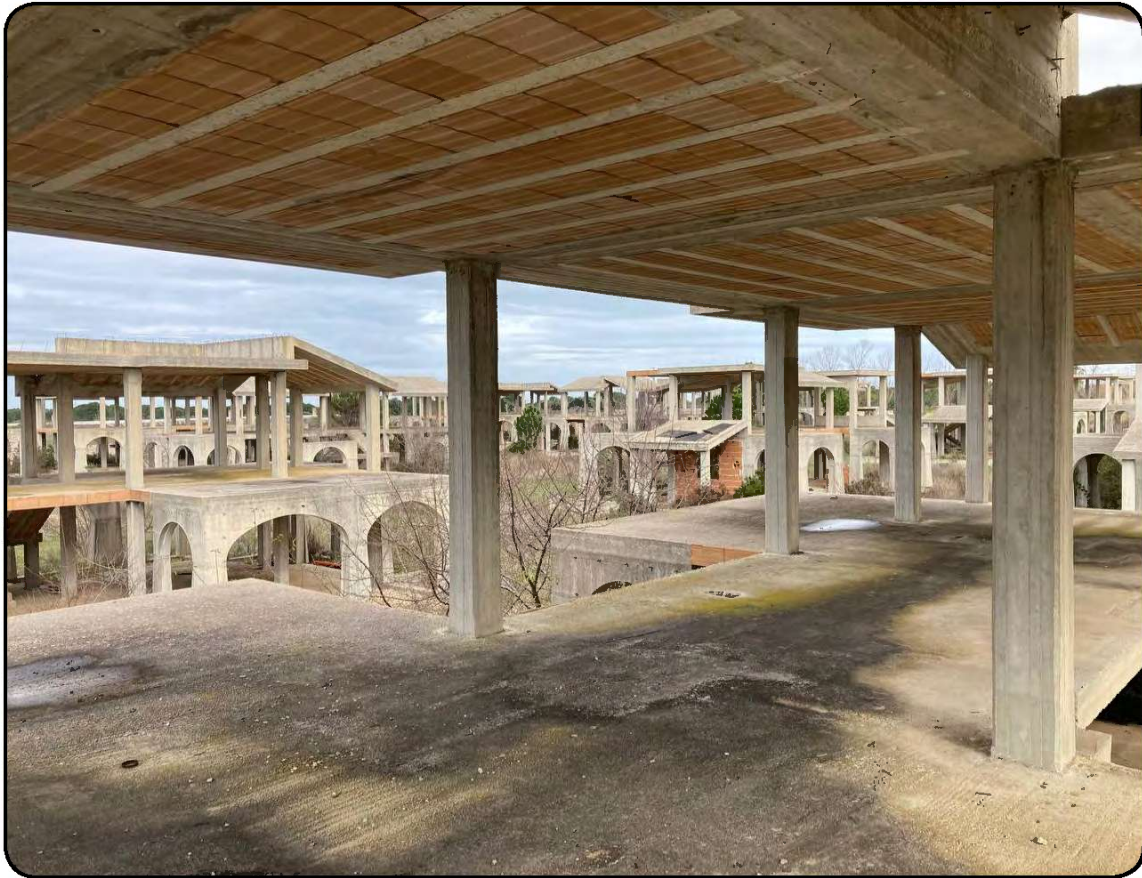


Foto 44: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Primo di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 1 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 21)



Foto 45: Vista di dettaglio dell'interno del Piano Primo di un corpo di fabbrica in costruzione in stato di abbandono relativa ad una villa del tipo Vietti 1 (cfr. Immagine 1 - cono visivo 21)

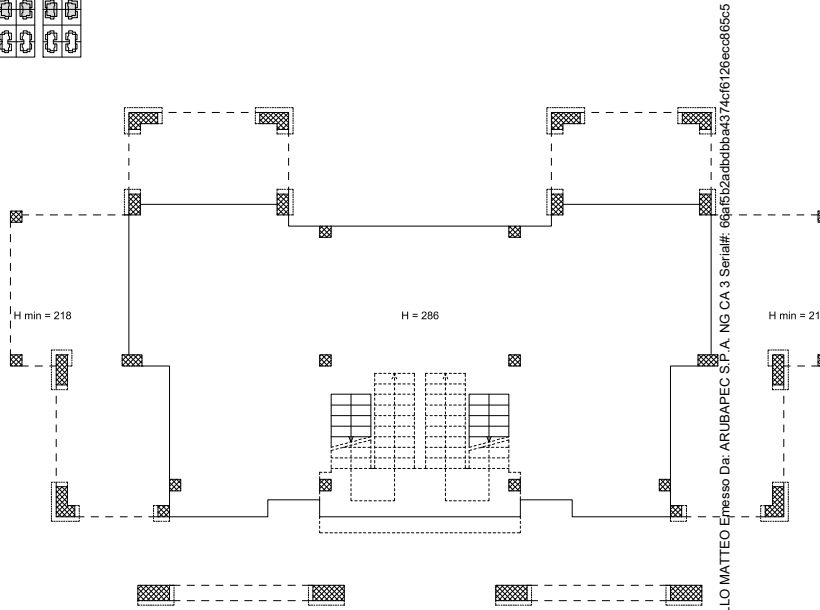
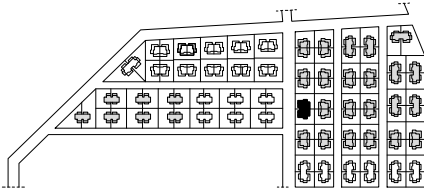


APPENDICE B - TAV. 1

RILIEVO DEL CORPO DI FABBRICA ALLO STATO RUSTICO PRESO A CAMPIONE in Bariatto - Casamassima (Ba)

Lotti 119 e 120, Tipologia Vietti 2 - Piano Terra

- Corpi di fabbrica a rustico in stato semi-completo
- Corpi di fabbrica a rustico in stato costruttivo iniziale
- Corpo di fabbrica rilevato a campione



H min = 218

H = 286

H min = 218

Firmato Da: QUAGLIARIELLO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Seriali#: 66a16b2a0dbbba4374c16126ecc6655



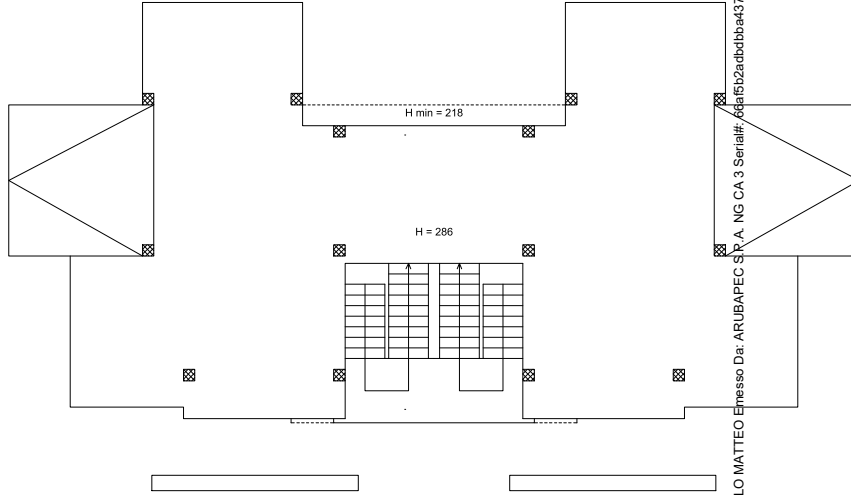
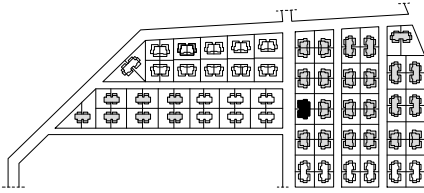
SCALA METRICA



APPENDICE B - TAV. 2

- Corpi di fabbrica a rustico in stato semi-completo
- Corpi di fabbrica a rustico in stato costruttivo iniziale
- Corpo di fabbrica rilevato a campione

RILIEVO DEL CORPO DI FABBRICA ALLO STATO RUSTICO PRESO A CAMPIONE in Barialto - Casamassima (Ba)
Lotti 119 e 120, Tipologia Vietti 2 - Piano Primo



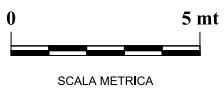
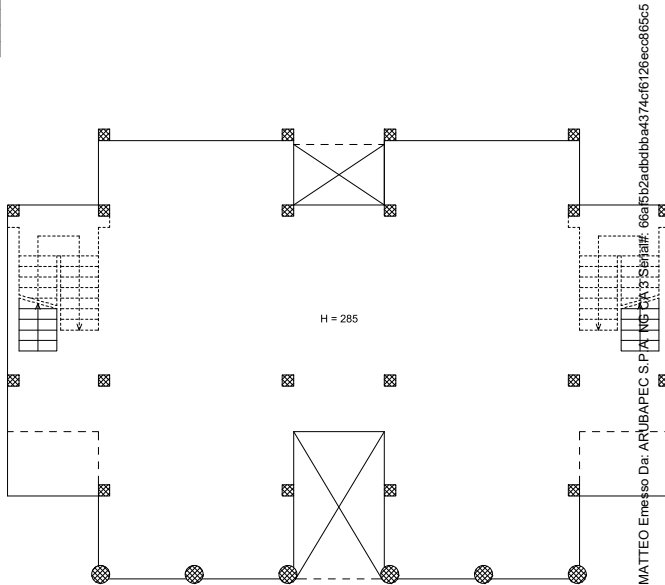
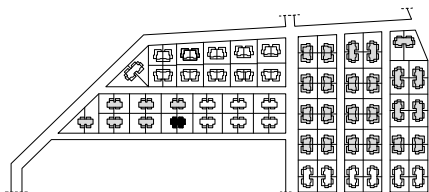
Firmato Da: QUAGLIARIELLO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6816b52acdbbba4374c16126ecc665c5



APPENDICE B - TAV. 3

- Corpi di fabbrica a rustico in stato semi-completo
- Corpi di fabbrica a rustico in stato costruttivo iniziale
- Corpo di fabbrica rilevato a campione

RILIEVO DEL CORPO DI FABBRICA ALLO STATO RUSTICO PRESO A CAMPIONE in Barialto - Casamassima (Ba)
Lotto 119, Tipologia Rossi 2 - Piano Terra



Firmato Da: QUAGLIARIELLO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CN 3.5 Serial#: 66af5b2a0bbba4374c16126ecc6655

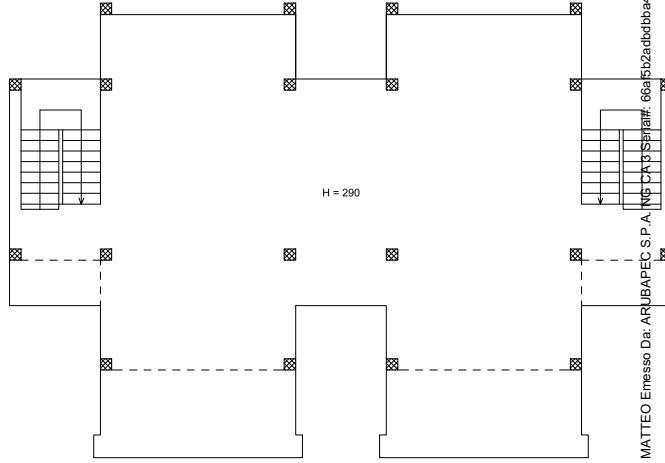
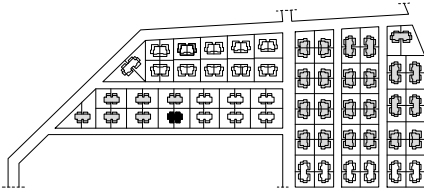


APPENDICE B - TAV. 4

- Corpi di fabbrica a rustico in stato semi-completo
- Corpi di fabbrica a rustico in stato costruttivo iniziale
- Corpo di fabbrica rilevato a campione

RILIEVO DEL CORPO DI FABBRICA ALLO STATO RUSTICO PRESO A CAMPIONE in Bariatto - Casamassima (Ba)

Lotto 119, Tipologia Rossi 2 - Piano Primo



Firmato Da: QUAGLIARIELLO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MD CA 3 S Emissione#: 66af5b2abdbba4374c16126ecc6655

