

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**UFFICIO FALLIMENTI**

**CONCORDATO PREVENTIVO n. 22/2012**  
**IN LIQUIDAZIONE**



---

**PERIZIA DI STIMA**  
**DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN TERLIZZI (BA)**  
**IN PIAZZA PEPPINO IMPASTATO E VIA FIRENZE**

---

**I LIQUIDATORI GIUDIZIALI**  
**Prof. Avv. Giuseppe MICCOLIS**  
**Prof. Dott. Elbano DE NUCCIO**

**IL GIUDICE DELEGATO**  
**Dott. Michele DE PALMA**

**IL CONSULENTE TECNICO**  
**Ing. Angelo MELPIGNANO**

Firmato digitalmente da

**ANGELO  
MELPIGNANO**  
CN =  
MELPIGNANO  
ANGELO  
C = IT

**DATA EMISSIONE:** 17/11/2021

## INDICE

INDICE.....	1
ELENCO ALLEGATI.....	2
1. PREMESSA.....	6
2. LE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. LOCALIZZAZIONE E NATURA DELL'INTERVENTO.....	8
4. L'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	9
4.1 IL FINANZIAMENTO.....	9
4.2 L'AGGIUDICAZIONE.....	9
4.3 IL CONTRATTO DI CONCESSIONE.....	9
4.4 IL PROGETTO.....	9
4.5 LE VARIANTI.....	10
4.6 IL RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO.....	10
4.7 IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO.....	10
4.8 I CERTIFICATI DI AGIBILITA'.....	10
5. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	11
5.1 IL BLOCCO A.....	11
5.2 IL BLOCCO B – C.....	12
5.3 LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA DEI FABBRICATI.....	12
6. LA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILIARI.....	14
7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILIARI.....	15
8. IL PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	22
8.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	23
8.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	24
8.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE CORRENTE DEGLI ALLOGGI.....	26
9. LE FORMALITA' RELATIVE AI BENI IMMOBILIARI.....	29
10. CONCLUSIONI.....	31

## ELENCO ALLEGATI

1. REGIONE PUGLIA - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 maggio 2003, n. 693  
*Programma sperimentale di edilizia residenziale concernente "Abitazioni in affitto" (D.M. 27.12.2001). Approvazione Bando Pubblico di concorso.*
2. REGIONE PUGLIA - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 07 ottobre 2003, n. 1536  
*Legge n. 21/2001, art.3 comma 1; D.M. 27 dicembre 2001 in G.U. 12 luglio 2002 n. 162; D.M. 13 marzo 2003 in G.U. 4 aprile 2003 n. 79. Piano operativo regionale per la realizzazione di abitazioni da dare in affitto.*
3. MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI - DECRETO del 29/12/2003  
*Ammissione ai finanziamenti di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 27 dicembre 2001 dei Piani operativi regionali, trasmessi dalle regioni, nell'ambito del programma sperimentale denominato «20.000 abitazioni in affitto».*
4. COMUNE DI TERLIZZI (BA) - DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE – SETTORE SERVIZI TECNICI n. 325/2007 del 22/05/2007  
*Programma sperimentale "Abitazioni in affitto" – Procedura aperta per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, realizzazione e gestione funzionale ed economica degli alloggi in via della Repubblica. Aggiudicazione, approvazione progetto esecutivo, affidamento incarico di direzione lavori e responsabile per la sicurezza in fase di esecuzione.*
5. COMUNE DI TERLIZZI (BA) - CONTRATTO IN FORMA PUBBLICA – AMMINISTRATIVA - REPERTORIO n. 2491 del 26/05/2008  
*Affidamento in concessione della progettazione esecutiva, realizzazione e gestione funzionale ed economica degli alloggi in affitto in via della Repubblica.*
6. COMUNE DI TERLIZZI (BA) - DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE – SETTORE SERVIZI TECNICI n. 399/2007 del 22/06/2007  
*Intervento in concessione di costruzione e gestione di n. 46 alloggi – Determinazione Dirigenziale n. 325/2007 – Approvazione di variante in diminuzione migliorativa proposta dall'appaltatore, ai sensi dell'art. 11 del D.M. 145/2000.*
7. COMUNE DI TERLIZZI (BA) - DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 153 del 17/10/2008  
*Procedura di realizzazione di n. 46 alloggi da destinare a locazione permanente – Approvazione di perizia di variante.*
8. COMUNE DI TERLIZZI (BA) - DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 del 10/02/2009  
*Realizzazione 46 alloggi in zona G2 del vigente PRG – Conferenza di servizi Regione Puglia e Comune di Terlizzi del 21/09/2009 – Determinazioni.*
9. COMUNE DI TERLIZZI (BA) - DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 10 del 20/01/2010  
*Affidamento in concessione della progettazione esecutiva, realizzazione e gestione economica di alloggi in affitto in via della Repubblica in Terlizzi. Approvazione collaudo tecnico amministrativo.*

10. COMUNE DI TERLIZZI (BA) – SETTORE SERVIZI TECNICI – UFFICIO EDILIZIA PRIVATA  
*Certificato di agibilità del blocco A del 26/01/2010.*
11. COMUNE DI TERLIZZI (BA) – SETTORE SERVIZI TECNICI – UFFICIO EDILIZIA PRIVATA  
*Certificato di agibilità del blocco B del 26/01/2010.*
12. COMUNE DI TERLIZZI (BA) – SETTORE SERVIZI TECNICI – UFFICIO EDILIZIA PRIVATA  
*Certificato di agibilità del blocco C del 26/01/2010.*
13. DOTT. MICHELE SOMMA - COLLEGIO NOTARILE DI BARI  
*Atto, repertorio n. 64450 raccolta n. 21236 del 24/05/2010, registrato a Bari il 17/06/2010 al n. 14320, di cessione di diritti immobiliari ed adempimento delle obbligazioni assunte dal Comune di Terlizzi e dalla con il contratto di concessione in data 26 maggio 2008 rep. 2491.*
14. COMUNE DI TERLIZZI (BA)  
*Atto unilaterale d'obbligo del 05/12/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 14/01/2008 al n. 522.*
15. COMUNE DI TERLIZZI (BA)  
*Atto unilaterale d'obbligo del 05/12/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 14/01/2008 al n. 524.*
16. AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI BARI – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
*Visura catastale n. T47419 del 08/05/2021 dei terreni e fabbricati siti nel Comune di Terlizzi (BA) intestati alla*
17. AGENZIA DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI  
*Elaborato planimetrico della particella 830 del foglio di mappa 21 - visura n. T55731 del 08/05/2021.*
18. AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI BARI – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
*Elenco subalterni della particella 830 del foglio di mappa 21 - visura n. T73351 del 08/05/2021.*
19. AGENZIA DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI  
*Elaborato planimetrico della particella 925 del foglio di mappa 21 - visura n. T55591 del 08/05/2021.*
20. AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI BARI – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
*Elenco subalterni della particella 925 del foglio di mappa 21 - visura n. T72477 del 08/05/2021.*
21. AGENZIA DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI  
*Elaborato planimetrico della particella 924 del foglio di mappa 21 - visura n. T55176 del 08/05/2021.*

22. AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI BARI – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
*Elenco subalterni della particella 924 del foglio di mappa 21 - visura n. T72210 del 08/05/2021.*
23. REGIONE PUGLIA - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 04 novembre 2019, n. 1988  
*Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenza pubblica sovvenzionata ed agevolata.*
24. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
25. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 77424 del 16/11/2021 - Nota di trascrizione Registro generale n. 15046 Registro Particolare n. 10556 del 29/07/2008 – Costituzione di vincolo di destinazione.*
26. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 78844 del 16/11/2021 - Nota di trascrizione Registro generale n. 15047 Registro Particolare n. 10557 del 29/07/2008 – Costituzione di vincolo.*
27. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 359381 del 05/11/2021 - Nota di iscrizione Registro generale n. 18146 Registro Particolare n. 3133 del 12/09/2008 – Ipoteca volontaria.*
28. AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI BARI – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
*Visura catastale storica n. T239886 del 16/11/2021 del Foglio 21 – Particella 830 del Comune di Terlizzi (BA).*
29. AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI BARI – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
*Visura catastale storica n. T356239 del 05/11/2021 del Foglio 21 – Particella 924 del Comune di Terlizzi (BA).*
30. AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI BARI – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
*Visura catastale storica n. T363238 del 05/11/2021 del Foglio 21 – Particella 925 del Comune di Terlizzi (BA).*
31. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 359381 del 05/11/2021 - Nota di trascrizione Registro generale n. 12249 Registro Particolare n. 8194 del 18/06/2010 – Cessione di diritti reali a titolo oneroso.*
32. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 538674 del 15/11/2021 - Nota di iscrizione Registro generale n. 10077 Registro Particolare n. 1056 del 11/06/2012 – Ipoteca giudiziale.*
33. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 438674 del 15/11/2021 - Nota di trascrizione Registro generale n. 22064 Registro Particolare n. 16416 del 24/12/2012 – Decreto di ammissione concordato preventivo.*

34. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 438674 del 15/11/2021 - Nota di trascrizione Registro generale n. 15584 Registro Particolare n. 12274 del 26/09/2014 – Ordinanza di sequestro preventivo ex art. 45 D.Lgs. 231/2001.*
35. AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI DI TRANI  
*Ispezione ipotecaria n. T1 438674 del 15/11/2021 - Nota di trascrizione Registro generale n. 18976 Registro Particolare n. 1954 del 14/11/2014- Riduzione di sequestro preventivo.*

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Angelo Melpignano (c.f.: MLPNGL73T15G187U), con studio professionale in Ostuni (BR) in viale dello Sport n. 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 1451 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brindisi al n. 2840, è stato nominato in data 10/02/2020 dal Giudice Delegato Dott. Michele De Palma, su istanza dei liquidatori giudiziali Prof. Avv. Giuseppe Miccolis e Prof. Dott. Elbano De Nuccio, quale consulente per stimare il valore corrente del complesso immobiliare di proprietà della in liquidazione, sito in Terlizzi (BA) in piazza Peppino Impastato e via Firenze, nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo n. 22/2012.

## **2. LE OPERAZIONI PERITALI**

In data 18/02/2020 è stata acquisita, a mezzo pec, la seguente documentazione agli atti della procedura:

1. Contratto in forma pubblica - amministrativa per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, realizzazione e gestione funzionale ed economica degli alloggi in affitto in via della Repubblica tra il Comune di Terlizzi (BA) e la , Repertorio n. 2491 del 26/05/2008;
2. Atto di cessione di diritti immobiliari ed adempimento delle obbligazioni assunte dal Comune di Terlizzi e dalla con il contratto di concessione in data 26/05/2008, Rep. n. 2491, per notaio Michele Somma di Modugno del 24/05/2010, Rep. 64450/Rac. 21236, registrato a Bari il 17/06/2010 al n.14320;
3. la perizia valutativa del compendio immobiliare di proprietà della , sito in Terlizzi (BA) alla piazza Peppino Impastato e alla via Firenze, redatta dal Dott. Gianfranco Patino nell'anno 2012.

In data 27/02/2020, a seguito di formale richiesta, il Comune di Terlizzi ha rilasciato copia dei due atti unilaterali d'obbligo del 05/12/2007, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 14/01/2008 ai nn. 522 e 524.

Il 24/09/2020, presso l'ufficio della è stata esaminata la documentazione presente nell'archivio della ditta al fine di poter acquisire la documentazione tecnico - amministrativa dell'intervento edilizio realizzato nel Comune di Terlizzi. Tale ricerca è risultata infruttuosa.

Pertanto in data 20/10/2020, a seguito di formale richiesta a mezzo pec del 25/09/2020, è stato effettuato un accesso presso gli uffici del Comune di Terlizzi ed è stata acquisita copia dei seguenti atti:

1. Determinazione Dirigenziale – Settore Servizi Tecnici n. 325/2007 del 22/05/2007, *“Programma sperimentale “Abitazioni in affitto” – Procedura aperta per l’affidamento in concessione della progettazione esecutiva, realizzazione e gestione funzionale ed economica degli alloggi in via della Repubblica. Aggiudicazione, approvazione progetto esecutivo, affidamento incarico di direzione lavori e responsabile per la sicurezza in fase di esecuzione”*;
2. Determinazione Dirigenziale – Settore Servizi Tecnici n. 399/2007 del 22/06/2007, *“Intervento in concessione di costruzione e gestione di n. 46 alloggi – Determinazione Dirigenziale n. 325/2007 – Approvazione di variante in diminuzione migliorativa proposta dall’appaltatore, ai sensi dell’art. 11 del D.M. 145/2000”*;
3. Deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 17/10/2008, *“Procedura di realizzazione di n. 46 alloggi da destinare a locazione permanente – Approvazione di perizia di variante”*;
4. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10/02/2009, *“Realizzazione 46 alloggi in zona G2 del vigente PRG – Conferenza di servizi Regione Puglia e Comune di Terlizzi del 21/09/2009 – Determinazioni”*;
5. Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 20/01/2010, *“Affidamento in concessione della progettazione esecutiva, realizzazione e gestione economica di alloggi in affitto in via della Repubblica in Terlizzi. Approvazione collaudo tecnico amministrativo”*;
6. n. 3 certificati di agibilità del 26/01/2010.

In data 11/05/2021, si è presa visione dei contratti di fitto degli immobili di proprietà della in liquidazione, presso lo studio professionale dei Liquidatori Giudiziali in Bari, alla via Abbrescia n. 53.

In data 24/05/2021 è stato effettuato un soprallugo presso gli immobili oggetto di perizia di stima.

Infine, in data 02/11/2021, presso lo studio professionale dei Liquidatori Giudiziali in Bari, alla via Abbrescia n. 53, sono state approfondite le procedure introdotte all’art. 1, commi 376 – 379 della recente Legge 30 dicembre 2020, n. 178.



### **3. LOCALIZZAZIONE E NATURA DELL'INTERVENTO**

Il complesso immobiliare di proprietà della \_\_\_\_\_ in liquidazione sorge nella periferia nord – ovest dell'abitato del Comune di Terlizzi (BA).



*Figura n. 1 – Ubicazione del complesso immobiliare*

Trattasi di un intervento di edilizia residenziale sociale, realizzato nell'ambito del programma sperimentale denominato «20.000 abitazioni in affitto», di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n. 2523, che ha interessato un lotto di terreno di proprietà comunale, in prossimità di via della Repubblica, su cui vi era un manufatto edilizio destinato originariamente a casa di riposo, ma mai ultimato e in stato di completo abbandono.

La \_\_\_\_\_, in qualità di concessionario, ha progettato e realizzato 46 alloggi destinati alla locazione a canone convenzionato a favore di categorie sociali deboli, nonché la viabilità di servizio, i parcheggi pertinenziali e le opere di urbanizzazione.

Tale intervento è stato realizzato dal concessionario a fronte del trasferimento, da parte del Comune di Terlizzi, di 14 alloggi rivenienti dal recupero edilizio del fabbricato esistente e delle aree su cui sono sorte due nuove palazzine, costituite ciascuna da 11 abitazioni; della gestione trentennale dei 10 alloggi di proprietà comunale ottenuti dalla ristrutturazione edilizia dell'ex casa di riposo e del contributo finanziario concesso dalla Regione Puglia.

#### **4. L'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

##### **4.1 IL FINANZIAMENTO**

In attuazione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n. 2521 relativo al programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto», la Regione Puglia con Deliberazione di Giunta Regionale n. 693 del 16/05/2003 (**all.1**) ha bandito un concorso per la concessione di contributi in conto capitale per la costruzione, il recupero o l'acquisto di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato a favore di categorie sociali deboli.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 1536 del 07/10/2003 (**all.2**) e Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 29/12/2003, pubblicato sulla G.U. n. 123 del 27/05/2004 (**all.3**), è stato riconosciuto nei confronti del Comune di Terlizzi il contributo in conto capitale di € 1.620.978,58, per la realizzazione di n. 46 alloggi, di cui n. 24 di recupero edilizio e n. 22 di nuova costruzione, nell'ambito di un'area di proprietà comunale in via della Repubblica, su cui insisteva un edificio non completato ed in stato di abbandono.

##### **4.2 L'AGGIUDICAZIONE**

A seguito di procedura di gara aperta, con Determinazione Dirigenziale n. 325/2007 del 22/05/2007 (**all.4**) è stata aggiudicata alla ditta \_\_\_\_\_, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la progettazione esecutiva, la realizzazione e la gestione funzionale ed economica dei suddetti 46 alloggi; è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento redatto dal concessionario e si è preso atto che l'opera è finanziata con il contributo regionale di € 1.620.978,58 e per la restante parte con finanziamento privato a carico del concessionario.

##### **4.3 IL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

In data 26/05/2006, il Comune di Terlizzi, con contratto rogato dal Segretario Generale, repertorio n. 2491, registrato a Bari il 09/06/2008 al n. 459/1 (**all.5**), ha affidato alla \_\_\_\_\_ in concessione la progettazione esecutiva, la realizzazione e la gestione funzionale ed economica degli alloggi in via della Repubblica, da destinare alla locazione permanente a favore di particolari categorie sociali in ossequio a quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 693 del 16/05/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

##### **4.4 IL PROGETTO**

Il progetto prevedeva il recupero del manufatto esistente (blocco A) al fine di realizzare 24 alloggi su due livelli (piano terra e primo piano) e la costruzione di due fabbricati in linea (blocchi B e C), costituiti da cinque piani fuori terra ed uno interrato, disposti ortogonalmente al blocco esistente in modo da costituire una piazza interna attrezzata a verde e parcheggi.

#### **4.5 LE VARIANTI**

Su richiesta del concessionario, il Comune di Terlizzi ha approvato, con Determinazione Dirigenziale n. 399/2007 del 22/06/2007 (**all.6**), una variante migliorativa finalizzata ad una ottimizzazione del sistema strutturale degli due nuovi fabbricati.

Inoltre, ai fini dell'adeguamento dell'intervento alle sopraggiunte disposizioni normative in materia di rendimento energetico e di impiego delle fonti di energia rinnovabili, è stata approvata una perizia di variante suppletiva con Deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 17/10/2008 (**all.7**).

#### **4.6 IL RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO**

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 6 del 10/02/2009 (**all.8**), ha riconosciuto l'interesse pubblico rivestito dall'intervento di realizzazione dei 46 alloggi, classificandolo come opera pubblica ai sensi della L.R. n. 13/2001.

#### **4.7 IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO**

I lavori eseguiti dalla \_\_\_\_\_, sono stati dichiarati collaudabili dalla commissione di collaudo attraverso la redazione dell'atto unico di collaudo tecnico amministrativo, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 20/01/2010 (**all.9**).

#### **4.8 I CERTIFICATI DI AGIBILITA'**

Infine, in data 26/01/2010 il Dirigente del Settore Servizi Tecnici del Comune di Terlizzi ha rilasciato tre distinti certificati di agibilità (**all.10, all.11 e all.12**) rispettivamente per il fabbricato A (via Firenze n. 20 e piazza Peppino Impastato n. 8), B (piazza Peppino Impastato n. 4) e C (piazza Peppino Impastato n. 12).

## 5. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare di proprietà della \_\_\_\_\_ in liquidazione è costituito da tre corpi di fabbrica separati tra loro e disposti a C in modo da delimitare una piazza interna, attrezzata a verde e parcheggi, denominata piazza Peppino Impastato, a cui si accede da via della Repubblica e via Firenze.



*Figura n. 2 – Individuazione dei tre corpi di fabbrica*

### 5.1 IL BLOCCO A

Attraverso un intervento di risanamento conservativo, che ha richiesto l'esecuzione di un insieme sistematico di opere di ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, di inserimento degli impianti necessari alle esigenze abitative, è stata conservata la funzionalità di un organismo edilizio esistente, mutandone la destinazione d'uso da casa di riposo a residenziale.

L'edificio si sviluppa su tre livelli serviti da due corpi scala ed un impianto elevatore. Al piano terra ci sono n. 12 alloggi composti da sala da pranzo, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno ed un giardino pertinenziale parzialmente pavimentato, mentre al primo piano sono presenti n. 12 abitazioni costituite da sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e un

balcone. Nella parte del fabbricato prospiciente via Firenze, vi è inoltre una piccola porzione di piano interrato, destinato a centrale idrica, sala riunioni condominiali e deposito.

## **5.2 I BLOCCHI B - C**

I due fabbricati, identici fra loro, sono costituiti da un unico modulo base della tipologia edilizia di casa in linea. Un corpo scala ed un vano ascensore consentono l'accesso agli appartamenti, disposti tre per ognuno dei primi tre livelli e due al quarto ed ultimo piano, per un totale di n. 11 alloggi per blocco, differenziati in tre tipologie differenti: n. 6 alloggi sono costituiti da sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi; n. 3 appartamenti sono composti da sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto ed un balcone; n. 2 abitazioni sono costituite da sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e tre balconi.

Al piano terra dei due immobili sono presenti n. 24 box auto (n. 12 per blocco) di pertinenza degli alloggi del blocco A; mentre al piano interrato, accessibile mediante una rampa carrabile esterna, ci sono n. 22 box auto (n. 11 per blocco) pertinenziali dei sovrastanti appartamenti, oltre ad una sala condominiale, due depositi condominiali ed una riserva idrica.

## **5.3 LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA DEI FABBRICATI**

La struttura portante dei fabbricati è intelaiata, con fondazioni costituite da un sistema misto di travi rovesce e plinti con travi di collegamento, mentre la parte in elevazione è realizzata con setti, pilastri, travi in calcestruzzo armato e solai a predalles al primo impalcato (piano interrato) e latero – cementizi negli altri impalcati.

Le chiusure verticali di tamponamento sono costituite da muratura a cassetta con fodera interna di blocchi di termolaterizio alveolato dello spessore di 20 cm, parete esterna di blocchi cementizi modulari a faccia vista dello spessore di 14 cm ed interposto strato di isolamento termico costituito da lastre di polistirene espando da 3 cm. Le tramezzature interne degli alloggi sono realizzate con mattoni forati di laterizio dello spessore di 10 cm.

I lastrici solari ed i torrini scala dei tre fabbricati sono impermeabilizzati con una membrana elastomerica autoprotetta con scaglie di ardesia.

La pavimentazione del piano interrato e del piano terra, destinati a box auto, è realizzata con massetto industriale in conglomerato cementizio. Il pavimento dell'androne, le scale, i ballatoi e i pianerottoli sono in pietra di Trani dello spessore di 3 cm, mentre i pavimenti di tutti gli alloggi e dei balconi sono in monocottura di formato 30x30, con battiscopa di ceramica maiolicata di altezza 8

cm. La pavimentazione ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine (solo parete attrezzata) sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata di dimensioni 20x20.

Gli intonaci interni sono del tipo civile con malta comune a tre strati.

Gli infissi delle finestre e delle porte di accesso ai balconi sono in alluminio anodizzato a giunto aperto con vetri basso emissivi; le persiane avvolgibili in pvc; le porte interne degli alloggi tamburate con compensato di noce tanganika; le porte di ingresso agli alloggi sono blindate, mentre i portoni di ingresso degli edifici sono in profilati di alluminio. I box auto sono dotati di porte basculanti in lamiera stampata di acciaio.

Sono presenti delle ringhiere metalliche con montanti verticali a protezione sia delle rampe carrabili di accesso ai piani interrati dei blocchi B e C, sia dei balconi di tutti gli alloggi.

Ogni abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici: elettrico e di terra, idrico e di scarico delle acque reflue, di gas per uso domestico, telefonico, citofonico, TV, antifurto, di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio pressofusi ad elementi componibili.

Per ogni palazzina invece vi è un impianto ascensore con sollevamento oleodinamico (portata 320 Kg, 4 persone) con n. 3 fermate per il blocco A e n. 6 fermate per i blocchi B e C; un impianto di autoclave a funzionamento automatico; un impianto centralizzato di antenna TV.

Le pertinenze delle abitazioni a piano terra del blocco A sono recintate con muretti e ringhiera metallica.

## **6. LA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILIARI**

In data 24/05/2010 il Comune di Terlizzi, con atto per notaio Michele Somma repertorio n. 64450 – raccolta n. 21236, registrato a Bari in data 17/06/2010 al n. 14320, di cessione dei diritti immobiliari e di adempimento alle obbligazioni assunte con il contratto di concessione in data 26/05/2008, rep. n. 2491 (**all.13**), ha trasferito alla concessionaria .. quanto segue:

- a) il diritto di proprietà sui seguenti cespiti immobiliari:
  - n. 14 alloggi nell'edificio, denominato blocco A, con i rispettivi box auto e spazi esterni di pertinenza;
  - l'area dell'estensione di 617 mq, costituente il blocco B;
  - l'area dell'estensione di 615 mq, costituente il blocco C.
  
- b) il diritto di superficie per la durata di 30 anni dalla data del 24/05/2010 sui seguenti cespiti immobiliari:
  - n. 10 alloggi nell'edificio, denominato blocco A, con i rispettivi box auto e spazi esterni di pertinenza, rinviando la descrizione analitica e l'identificazione dei box auto pertinenziali successivamente all'accatastamento degli stessi attraverso un atto integrativo.

Come previsto nel contratto di concessione rep. n. 2491 del 26/05/2008 e nella Deliberazione di Giunta Regionale della Puglia n. 693 del 16/05/2003 come successivamente modificata, la

si è, altresì, obbligata a destinare alla locazione permanente i 10 alloggi (blocco A) di proprietà comunale concessi in diritto di superficie per la durata di 30 anni, i 14 alloggi (blocco A) trasferiti dal Comune di Terlizzi ed i 22 alloggi (blocchi B e C) edificati sui terreni acquisiti in virtù della richiamata concessione. A tal fine il Comune di Terlizzi aveva costituito vincolo di destinazione a locazione permanente sugli alloggi in via di costruzione attraverso due distinti atti unilaterali d'obbligo del 05/12/2007, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 14/01/2008, rispettivamente al n. 522 e n. 524 (**all.14 e all.15**).

**7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILIARI**



Figura n. 3 – Stralcio catastale del foglio di mappa 21 del Comune di Terlizzi

La \_\_\_\_\_ è proprietaria per 1/1 delle seguenti n. 82 unità immobiliari (n. 36 abitazioni e n. 46 garage), site nel Comune di Terlizzi (BA) e censite in Catasto Fabbricati come di seguito riportato con riferimento alla visura catastale per soggetto n. T47419 del 08/05/2021 (all.16):

**BLOCCO A - 14 abitazioni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	P.la	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	21	830	1	A/3	4	4 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 67 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
2	21	830	2	A/3	4	4 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 67 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
3	21	830	3	A/3	4	4 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 66 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 –



									piano T
4	21	830	7	A/3	4	4 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 69 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
5	21	830	8	A/3	4	4 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 63 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
6	21	830	9	A/3	4	4 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
7	21	830	10	A/3	4	4 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
8	21	830	13	A/3	4	5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 71 m <sup>2</sup>	€ 322,79	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
9	21	830	14	A/3	4	5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 75 m <sup>2</sup>	€ 322,79	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
10	21	830	15	A/3	4	5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 75 m <sup>2</sup>	€ 322,79	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
11	21	830	19	A/3	4	5,5 vani	Totale: 98 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 96 m <sup>2</sup>	€ 355,06	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
12	21	830	20	A/3	4	4 vani	Totale: 69 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 69 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
13	21	830	21	A/3	4	3,5 vani	Totale: 64 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m <sup>2</sup>	€ 225,95	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
14	21	830	22	A/3	4	3,5 vani	Totale: 64 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m <sup>2</sup>	€ 225,95	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1

Dall'elaborato planimetrico n. T55731 del 08/05/2021 (**all.17**) e dall'elenco subalterni assegnati n. T73351 del 08/05/2021 (**all.18**) si desume che i 14 alloggi del blocco A di proprietà della  
sono collocati nella parte del fabbricato prospiciente via Firenze e sono posti 7 a piano terra e 7 al primo piano.

**BLOCCO B - 11 abitazioni e 23 garage**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	21	925	1	A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 78 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 1
2	21	925	2	A/3	4	3 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 55 m <sup>2</sup>	€ 193,67	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 1
3	21	925	3	A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 1
4	21	925	4	A/3	4	4,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 78 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 2
5	21	925	5	A/3	4	3 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 55 m <sup>2</sup>	€ 193,67	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 2
6	21	925	6	A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 2
7	21	925	7	A/3	4	4,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 3
8	21	925	8	A/3	4	3 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 55 m <sup>2</sup>	€ 193,67	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 3
9	21	925	9	A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 3
10	21	925	10	A/3	4	5,5 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m <sup>2</sup>	€ 355,06	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 4
11	21	925	11	A/3	4	5,5 vani	Totale: 115 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 109 m <sup>2</sup>	€ 355,06	Piazza Peppino Impastato n. 4 – piano 4
12	21	925	12	C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 43,18	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
13	21	925	13	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
14	21	925	14	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
15	21	925	15	C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	€ 43,18	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
16	21	925	16	C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 43,18	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
17	21	925	17	C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	€ 43,18	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
18	21	925	18	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
19	21	925	19	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1

**TRIBUNALE DI BARI - CONCORDATO PREVENTIVO n. 22/2012 - IN LIQUIDAZIONE**  
**PERIZIA DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**  
**SITO IN TERLIZZI (BA) IN PIAZZA PEPPINO IMPASTATO E VIA FIRENZE**

20	21	925	20	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
21	21	925	21	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
22	21	925	22	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
23	21	925	23	C/6	3	16 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 36,36	Piazza Peppino Impastato n. A08 – piano T
24	21	925	24	C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	€ 34,09	Piazza Peppino Impastato n. A09 – piano T
25	21	925	25	C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	€ 34,09	Piazza Peppino Impastato n. A10 – piano T
26	21	925	26	C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	€ 34,09	Piazza Peppino Impastato n. A11 – piano T
27	21	925	27	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato n. A12 – piano T
28	21	925	28	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato n. A01 – piano T
29	21	925	29	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato n. A02 – piano T
30	21	925	30	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato n. A03 – piano T
31	21	925	31	C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	€ 43,18	Piazza Peppino Impastato n. A04 – piano T
32	21	925	32	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato n. A05 – piano T
33	21	925	33	C/6	3	16 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 36,36	Piazza Peppino Impastato n. A06 – piano T
34	21	925	34	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato n. A07 – piano T

E' possibile associare ai dati catastali le corrispondenti unità immobiliari utilizzando l'elaborato planimetrico n. T55591 del 08/05/2021 (**all.19**) e l'elenco subalterni assegnati n. T72477 del 08/05/2021 (**all.20**).

**BLOCCO C - 11 abitazioni e 23 garage**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	21	924	1	A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 78 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 1
2	21	924	2	A/3	4	3 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 54 m <sup>2</sup>	€ 193,67	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 1
3	21	924	3	A/3	4	4,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 1
4	21	924	4	A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 78 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 2
5	21	924	5	A/3	4	3 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 55 m <sup>2</sup>	€ 193,67	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 2
6	21	924	6	A/3	4	4,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 2
7	21	924	7	A/3	4	4,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 3
8	21	924	8	A/3	4	3 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 55 m <sup>2</sup>	€ 193,67	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 3
9	21	924	9	A/3	4	4,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 3
10	21	924	10	A/3	4	5,5 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m <sup>2</sup>	€ 355,06	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 4
11	21	924	11	A/3	4	5,5 vani	Totale: 115 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 108 m <sup>2</sup>	€ 355,06	Piazza Peppino Impastato n. 12 – piano 4
12	21	924	12	C/6	3	20 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 45,45	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
13	21	924	13	C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 43,18	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
14	21	924	14	C/6	3	20 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 45,45	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
15	21	924	15	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
16	21	924	16	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
17	21	924	17	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 32,49	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
18	21	924	18	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,49	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1

19	21	924	19	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
20	21	924	20	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
21	21	924	21	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
22	21	924	22	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato sn – piano S1
23	21	924	23	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
24	21	924	24	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
25	21	924	25	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
26	21	924	26	C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 43,18	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
27	21	924	27	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	€ 40,90	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
28	21	924	28	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
29	21	924	29	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
30	21	924	30	C/6	3	16 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 36,36	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
31	21	924	31	C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	€ 34,09	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
32	21	924	32	C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	€ 34,09	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
33	21	924	33	C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	€ 34,09	Piazza Peppino Impastato sn – piano T
34	21	924	34	C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 38,63	Piazza Peppino Impastato sn – piano T

E' possibile associare ai dati catastali le corrispondenti unità immobiliari utilizzando l'elaborato planimetrico n. T55176 del 08/05/2021 (**all.21**) e l'elenco subalterni assegnati n. T72210 del 08/05/2021 (**all.22**).

Inoltre la risulta godere del diritto  
di superficie per 1/1 sulle seguenti n. 10 unità immobiliari (abitazioni) di proprietà del Comune di Terlizzi (TA), censite in Catasto Fabbricati come di seguito riportato con riferimento alla visura catastale per soggetto n. T47419 del 08/05/2021 (all.16):

**BLOCCO A - 10 abitazioni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	21	830	4	A/3	4	4 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 67 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
2	21	830	5	A/3	4	4 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 67 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
3	21	830	6	A/3	4	3,5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 66 m <sup>2</sup>	€ 225,95	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
4	21	830	11	A/3	4	4 vani	Totale: 74 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 65 m <sup>2</sup>	€ 258,23	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
5	21	830	12	A/3	4	5 vani	Totale: 91 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 78 m <sup>2</sup>	€ 322,79	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano T
6	21	830	16	A/3	4	5 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 76 m <sup>2</sup>	€ 322,79	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
7	21	830	17	A/3	4	5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 75 m <sup>2</sup>	€ 322,79	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
8	21	830	18	A/3	4	3,5 vani	Totale: 68 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 66 m <sup>2</sup>	€ 225,95	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
9	21	830	23	A/3	4	3,5 vani	Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 65 m <sup>2</sup>	€ 225,95	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1
10	21	830	24	A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 78 m <sup>2</sup>	€ 290,51	Via Firenze n. 20 P.zza Peppino Impastato n. 8 – piano 1

Infine, si fa rilevare che, dalla richiamata visura catastale, risultano erroneamente di proprietà della  
le seguenti n. 3 unità immobiliari:

**BLOCCO C**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	21	924	39	C/2	5	30 m <sup>2</sup>	Totale: 30 m <sup>2</sup>	€ 57,33	P.zza Peppino Impastato n. 12 – piano S1
2	21	924	40	C/2	5	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	€ 24,84	P.zza Peppino Impastato n. 12 – piano S1
3	21	924	41	lastrico solare		240 m <sup>2</sup>			P.zza Peppino Impastato n. 12 – piano S1

Dal confronto dell’elaborato planimetrico n. T55176 del 08/05/2021 (**all.21**) e dell’elenco subalterni assegnati n. T72210 del 07/05/2021 (**all.22**) si ricava che tali unità immobiliari sono la sala condominiale, un deposito condominiale e il lastrico solare della palazzina denominata blocco C, accatastati correttamente come beni comuni censibili ai subalterni dall’1 al 34. Per correggere tale errore sarà necessario effettuare una variazione catastale per ogni unità immobiliare.

**8. IL PROCESSO DI VALUTAZIONE**

L’intervento di social housing realizzato dalla \_\_\_\_\_ può essere inquadrato come un intervento di edilizia residenziale pubblicata agevolata in cui la Regione Puglia è intervenuta erogando un finanziamento in conto capitale di € 1.620.978,58 per la realizzazione di n. 46 alloggi da concedere in locazione permanente.

Tuttavia nella convenzione stipulata tra il Comune di Terlizzi e il soggetto attuatore dell’intervento di edilizia sociale non vi è alcun riferimento ai requisiti che devono avere i conduttori degli alloggi, né ai criteri per la determinazione del canone di locazione calmierato, né tantomeno alle condizioni e i parametri per l’alienazione degli immobili.

Pertanto, ai fini della stima del valore corrente del compendio immobiliare di proprietà della \_\_\_\_\_, sito in Terlizzi (BA) in piazza Peppino Impastato e via Firenze, si ritiene opportuno assumere come riferimento i limiti massimi di costo per l’edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, così come aggiornati con Deliberazione della Giunta Regionale 4 novembre 2019, n. 1988, pubblicata sul B.U.R.P. n. 136 del 26/11/2019 (**all.23**).

### 8.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Secondo l'Allegato A della suddetta Deliberazione di Giunta Regionale, il costo totale dell'intervento di nuova costruzione (C.T.N.), al netto dell'IVA come per legge, è dato dalla somma dei seguenti addendi.

- a) il costo base (C.B.N.) di realizzazione tecnica pari ad € 711,87 per metro quadrato di superficie complessiva, che aggiornato in base alle variazioni ISTAT intervenute da giugno 2018 (data di riferimento dell'aggiornamento di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale) a settembre 2019 è pari ad € 728,24 per metro quadrato di superficie complessiva;

Figura n. 4 – aggiornamento ISTAT effettuato sul sito: <http://rivaluta.istat.it:8080/Rivaluta/>

- b) poiché l'intervento ricade in zona di pericolosità sismica bassa (zona 3) si applica una maggiorazione del 4% del costo base (C.B.N.) per le condizioni tecniche aggiuntive, pari ad € 36,41.

Non avendo raggiunto l'intervento i livelli minimi di qualità energetica e di sostenibilità previsti dalle norme vigenti (prestazione energetica non inferiore a C e livello 2 del Protocollo Itaca), il costo di realizzazione tecnica di nuova costruzione (C.R.N.) per metro quadrato di superficie complessiva è dato dalla somma degli elementi di cui alle precedenti lettere a) e b):

$$\text{C.R.N.} = \text{€ } 728,24 + \text{€ } 36,41 = \text{€ } 764,65.$$

A tale somma vanno aggiunti i seguenti oneri complementari:

- c) le spese tecniche e generali implicano una maggiorazione del 12% del C.R.N., pari ad € 91,76;
- d) la realizzazione delle urbanizzazioni determina una maggiorazione del 10% del C.R.N., pari ad € 76,47;
- e) gli oneri accessori per gli allacci alle reti pubbliche di acqua, luce, gas e telefono producono una maggiorazione del 5% del C.R.N., pari ad € 38,23.



Il costo totale (C.T.N.) dell'intervento di nuova realizzazione per metro quadrato di superficie complessiva è dato dalla somma totale del C.R.N. e degli elementi di cui alle precedenti lettere c), d) ed f):

	DESCRIZIONE	MAGGIORAZIONE	SIGLA	IMPORTO
a)	costo base		C.B.N.	€ 728,24
	costi per condizioni tecniche aggiuntive			
b)	zona sismica 3	4% su a)		€ 36,41
c)	costo di realizzazione (a + b)		C.R.N.	€ 764,65
d)	spese tecniche e generali	12% su c)		€ 91,76
e)	spese per urbanizzazioni	10% su c)		€ 76,47
f)	oneri per allacc	5% su c)		€ 38,23
g)	costo totale (c + d + e + f)		C.T.N.	€ 971,11

Pertanto il prezzo unitario di cessione degli alloggi è pari ad € 971,11 - oltre IVA come per legge - per metro quadrato di superficie complessiva.

## **8.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEGLI ALLOGGI**

Con riferimento all'art. 6 dell'Allegato A della citata Deliberazione di Giunta Regionale, la superficie complessiva (Sc) è data dalla seguente formula:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

dove

- Su è la superficie utile abitabile al netto dei muri perimetrali e di quelli interni,
- Snr è la superficie non residenziale risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio (balconi, terrazze, cantinole),
- Sp è la superficie parcheggi destinata a box auto.

Dagli elaborati grafici progettuali della variante suppletiva, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 17/10/2008 (**all.7**), sono stati ricavati i dati metrici delle singole unità immobiliari, così come sono schematizzati nelle seguenti tabelle. La superficie netta dei box auto è stata mediamente assunta pari a 15,00 mq e ad ogni abitazione è stato associato il box pertinenziale conservando la stessa corrispondenza utilizzata nell'assegnazione degli stessi ai locatari.

**BLOCCO A (n. 14 alloggi) – BLOCCO B (n. 7 box) – BLOCCO C (n. 7 box)**

BLOCCO	PIANO	DESTINAZIONE	FG	P.LLA	SUB	Su (mq)	Snr (mq)	Sp (mq)	Sc (mq)
A	T	abitazione	21	830	1	59,00	25,00		83,00
B	T	garage	21	925	30			15,00	
A	T	abitazione	21	830	2	59,00	25,00		83,00
B	T	garage	21	925	32			15,00	
A	T	abitazione	21	830	3	59,00	25,00		83,00
B	T	garage	21	925	34			15,00	
A	T	abitazione	21	830	7	57,00	21,00		78,60
B	T	garage	21	925	28			15,00	
A	T	abitazione	21	830	8	54,00	25,00		78,00
B	T	garage	21	925	29			15,00	
A	T	abitazione	21	830	9	54,00	25,00		78,00
B	T	garage	21	925	31			15,00	
A	T	abitazione	21	830	10	54,00	25,00		78,00
B	T	garage	21	925	33			15,00	
A	1	abitazione	21	830	13	65,00	6,00		77,60
C	T	garage	21	924	25			15,00	
A	1	abitazione	21	830	14	65,00	6,00		77,60
C	T	garage	21	924	26			15,00	
A	1	abitazione	21	830	15	65,00	6,00		77,60
C	T	garage	21	924	29			15,00	
A	1	abitazione	21	830	19	82,00	6,00		94,60
C	T	garage	21	924	23			15,00	
A	1	abitazione	21	830	20	59,00	0,00		68,00
C	T	garage	21	924	24			15,00	
A	1	abitazione	21	830	21	54,00	0,00		63,00
C	T	garage	21	924	27			15,00	
A	1	abitazione	21	830	22	54,00	0,00		63,00
C	T	garage	21	924	28			15,00	

**BLOCCO B (n. 11 alloggi e n. 11 box)**

BLOCCO	PIANO	DESTINAZIONE	FG	P.LLA	SUB	Su (mq)	Snr (mq)	Sp (mq)	Sc (mq)
B	1	abitazione	21	925	1	65,00	13,00		81,80
B	S1	garage	21	925	15			15,00	
B	1	abitazione	21	925	2	45,50	14,00		62,90
B	S1	garage	21	925	17			15,00	
B	1	abitazione	21	925	3	65,00	13,00		81,80
B	S1	garage	21	925	16			15,00	
B	2	abitazione	21	925	4	65,00	13,00		81,80
B	S1	garage	21	925	18			15,00	
B	2	abitazione	21	925	5	45,50	14,00		62,90
B	S1	garage	21	925	20			15,00	
B	2	abitazione	21	925	6	65,00	13,00		81,90
B	S1	garage	21	925	19			15,00	

B	3	abitazione	21	925	7	65,00	13,00		81,90
B	S1	garage	21	925	21			15,00	
B	3	abitazione	21	925	8	45,50	14,00		62,90
B	S1	garage	21	925	12			15,00	
B	3	abitazione	21	925	9	65,00	13,00		81,90
B	S1	garage	21	925	22			15,00	
B	4	abitazione	21	925	10	88,50	22,00		110,70
B	S1	garage	21	925	13			15,00	
B	4	abitazione	21	925	11	88,50	22,00		110,70
B	S1	garage	21	925	14			15,00	

**BLOCCO C (n. 11 alloggi e n. 11 box)**

BLOCCO	PIANO	DESTINAZIONE	FG	P.LLA	SUB	Su (mq)	Snr (mq)	Sp (mq)	Sc (mq)
C	1	abitazione	21	924	1	65,00	13,00		81,80
C	S1	garage	21	924	13			15,00	
C	1	abitazione	21	924	2	45,50	14,00		62,90
C	S1	garage	21	924	14			15,00	
C	1	abitazione	21	924	3	65,00	13,00		81,80
C	S1	garage	21	924	12			15,00	
C	2	abitazione	21	924	4	65,00	13,00		81,80
C	S1	garage	21	924	16			15,00	
C	2	abitazione	21	924	5	45,50	14,00		62,90
C	S1	garage	21	924	17			15,00	
C	2	abitazione	21	924	6	65,00	13,00		81,90
C	S1	garage	21	924	15			15,00	
C	3	abitazione	21	924	7	65,00	13,00		81,90
C	S1	garage	21	924	19			15,00	
C	3	abitazione	21	924	8	45,50	14,00		62,90
C	S1	garage	21	924	20			15,00	
C	3	abitazione	21	924	9	65,00	13,00		81,90
C	S1	garage	21	924	18			15,00	
C	4	abitazione	21	924	10	88,50	22,00		110,70
C	S1	garage	21	924	22			15,00	
C	4	abitazione	21	924	11	88,50	22,00		110,70
C	S1	garage	21	924	21			15,00	

**8.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE CORRENTE DEGLI ALLOGGI**

Il più probabile valore di stima di ogni singola abitazione sarà pari al prodotto tra il prezzo unitario di cessione pari ad € 971,11 oltre IVA come per legge e la superficie complessiva di ogni alloggio, così come calcolata al precedente punto.

Tuttavia ai fini della determinazione del valore corrente delle unità immobiliari, occorre apportare le dovute aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

In particolare al valore di stima si ritiene opportuno effettuare una decurtazione nella seguente misura:

- un abbattimento forfettario del 15% per l'ubicazione periferica del compendio immobiliare, la vetustà e lo stato di conservazione dei fabbricati che richiedono imminenti interventi di manutenzione straordinaria sia sulle parti comuni che all'interno dei singoli alloggi al fine di recuperarne le finiture e gli impianti tecnologici, come si può evincere dalla documentazione fotografica (**all.24**);
- un abbattimento forfettario del 25% per il vincolo di destinazione a locazione permanente che grava sugli immobili, così come costituito attraverso i due atti unilaterali d'obbligo (**all.14 e all.15**).

Pertanto i valori correnti, opportunamente arrotondati e oltre IVA come per legge, di ogni singolo alloggio con le rispettive pertinenze sono riportati nelle seguenti tabelle:

**BLOCCO A (n. 14 alloggi) – BLOCCO B (n. 7 box) – BLOCCO C (n. 7 box)**

DESTINAZIONE	FG	P.LLA	SUB	Sc (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)	VETUSTA' (-15%)	VINCOLO LOCAZIONE PERMANENTE (-25%)	VALORE CORRENTE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
abitazione PT	21	830	1	83,00	971,11	80.602,13	- 12.090,32	- 20.150,53	48.361,28	48.400,00
garage PT	21	925	30							
abitazione PT	21	830	2	83,00	971,11	80.602,13	- 12.090,32	- 20.150,53	48.361,28	48.400,00
garage PT	21	925	32							
abitazione PT	21	830	3	83,00	971,11	80.602,13	- 12.090,32	- 20.150,53	48.361,28	48.400,00
garage PT	21	925	34							
abitazione P1	21	830	7	78,60	971,11	76.329,25	- 11.449,39	- 19.449,39	45.797,55	45.800,00
garage PT	21	925	28							
abitazione P1	21	830	8	78,00	971,11	75.746,58	- 11.361,99	- 18.936,65	45.447,95	45.500,00
garage PT	21	925	29							
abitazione P1	21	830	9	78,00	971,11	75.746,58	- 11.361,99	- 18.936,65	45.447,95	45.500,00
garage PT	21	925	31							
abitazione P1	21	830	10	78,00	971,11	75.746,58	- 11.361,99	- 18.936,65	45.447,95	45.500,00
garage PT	21	925	33							
abitazione P1	21	830	13	77,60	971,11	75.358,14	- 11.303,72	- 18.839,53	45.214,88	45.200,00
garage PT	21	924	25							
abitazione P1	21	830	14	77,60	971,11	75.358,14	- 11.303,72	- 18.839,53	45.214,88	45.200,00
garage PT	21	924	26							
abitazione P1	21	830	15	77,60	971,11	75.358,14	- 11.303,72	- 18.839,53	45.214,88	45.200,00
garage PT	21	924	29							
abitazione P1	21	830	19	94,60	971,11	91.867,01	- 13.780,05	- 22.966,75	55.120,20	55.100,00
garage PT	21	924	23							
abitazione P1	21	830	20	68,00	971,11	66.035,48	- 9.905,32	- 16.508,87	39.621,29	39.600,00
garage PT	21	924	24							
abitazione P1	21	830	21	63,00	971,11	61.179,93	- 9.176,99	- 15.294,98	36.707,96	36.700,00
garage PT	21	924	27							
abitazione P1	21	830	22	63,00	971,11	61.179,93	- 9.176,99	- 15.294,98	36.707,96	36.700,00

garage PT	21	924	28							
-----------	----	-----	----	--	--	--	--	--	--	--

**BLOCCO B (n. 11 alloggi e n. 11 box)**

DESTINAZIONE	FG	P.LLA	SUB	Sc (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)	VETUSTA' (-15%)	VINCOLO AFFITTO (-20%)	VALORE CORRENTE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
abitazione P1	21	925	1	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	925	15							
abitazione PT	21	925	2	62,90	971,11	61.082,82	- 9.162,42	- 15.270,70	36.649,69	36.700,00
garage S1	21	925	17							
abitazione PT	21	925	3	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	925	16							
abitazione	21	925	4	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	925	18							
abitazione	21	925	5	62,90	971,11	61.082,82	- 9.162,42	- 15.270,70	36.649,69	36.700,00
garage S1	21	925	20							
abitazione	21	925	6	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	925	19							
abitazione	21	925	7	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	925	21							
abitazione	21	925	8	62,90	971,11	61.082,82	- 9.162,42	- 15.270,70	36.649,69	36.700,00
garage S1	21	925	12							
abitazione	21	925	9	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	925	22							
abitazione	21	925	10	110,70	971,11	107.501,88	- 16.125,28	- 26.875,47	64.501,13	64.500,00
garage S1	21	925	13							
abitazione	21	925	11	110,70	971,11	107.501,88	- 16.125,28	- 26.875,47	64.501,13	64.500,00
garage S1	21	925	14							

**BLOCCO C (n. 11 alloggi e n. 11 box)**

DESTINAZIONE	FG	P.LLA	SUB	Sc (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)	VETUSTA' (-15%)	VINCOLO AFFITTO (-20%)	VALORE CORRENTE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
abitazione P1	21	924	1	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	924	13							
abitazione PT	21	924	2	62,90	971,11	61.082,82	- 9.162,42	- 15.270,70	36.649,69	36.700,00
garage S1	21	924	14							
abitazione PT	21	924	3	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	924	12							
abitazione	21	924	4	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	924	16							
abitazione	21	924	5	62,90	971,11	61.082,82	- 9.162,42	- 15.270,70	36.649,69	36.700,00
garage S1	21	924	17							
abitazione	21	924	6	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	924	15							

abitazione	21	924	7	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	924	19							
abitazione	21	924	8	62,90	971,11	61.082,82	- 9.162,42	- 15.270,70	36.649,69	36.700,00
garage S1	21	924	20							
abitazione	21	924	9	81,80	971,11	79.436,80	- 11.915,52	- 19.859,20	47.662,08	47.700,00
garage S1	21	924	18							
abitazione	21	924	10	110,70	971,11	107.501,88	- 16.125,28	- 26.875,47	64.501,13	64.500,00
garage S1	21	924	22							
abitazione	21	924	11	110,70	971,11	107.501,88	- 16.125,28	- 26.875,47	64.501,13	64.500,00
garage S1	21	924	21							

## 9. LE FORMALITA' RELATIVE AI BENI IMMOBILIARI

Da un'indagine ipocatastale eseguita telematicamente attraverso il sistema digitale dell'Agenzia delle Entrate è emerso che sugli immobili in questione, nel periodo dal 12/02/1998 al 16/11/2021, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 29/07/2008 – Registro Particolare 10556 Registro Generale 15046  
ATTO AMMINISTRATIVO Repertorio 1/2007 del 05/12/2017  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico (**all.25**).

Il vincolo di locazione permanente a canone convenzionato è costituito sugli alloggi in corso di costruzione sul terreno censito in Catasto al Foglio 21 – Particella 66.

2. TRASCRIZIONE del 29/07/2008 – Registro Particolare 10557 Registro Generale 15047  
ATTO AMMINISTRATIVO Repertorio 2/2007 del 05/12/2017  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico (**all.26**).

Il Comune di Terlizzi si è obbligato a concedere in locazione permanente gli alloggi in via di edificazione sul suolo censito in Catasto al Foglio 21 – Particella 66.

3. ISCRIZIONE del 12/09/2008 – Registro Particolare 3133 Registro Generale 18146  
Pubblico ufficiale SOMMA MICHELE Repertorio 62515/20337 del 10/09/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico (**all.27**).

Tale ipoteca è iscritta sui terreni censiti in Catasto al Foglio 21 – Particelle 817, 818, 819, 821 e 824.

Dalla visura storica della particella 830 del foglio di mappa 21 (**all.28**) si evince che con il tipo mappale prot. n. BA0122868 del 25/03/2009 è stata soppressa la particella 817, che a sua volta con frazionamento prot. n. BA030996 del 17/07/2008 è derivata dalla soppressione della particella 66 e dalla variazione di una serie di particelle, tra cui la 818 e la 819.

Dalla visura storica della particella 924 del foglio di mappa 21 (**all.29**) si evince che con il tipo mappale prot. n. BA0463389 del 15/09/2010 è stata soppressa la particella 821, che a sua volta con

frazionamento prot. n. BA030996 del 17/07/2008 è derivata dalla soppressione della particella 66 e dalla variazione di una serie di particelle, tra cui la 818 e la 819.

Dalla visura storica della particella 925 del foglio di mappa 21 (**all.30**) si evince che con il tipo mappale prot. n. BA0463389 del 15/09/2010 è stata soppressa la particella 824, che a sua volta con frazionamento prot. n. BA030996 del 17/07/2008 è derivata dalla soppressione della particella 66 e dalla variazione di una serie di particelle, tra cui la 818 e la 819.

4. TRASCRIZIONE del 18/06/2010 – Registro Particolare 8194 Registro Generale 12249  
Pubblico ufficiale SOMMA MICHELE Repertorio 64450/21236 del 24/05/2010  
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Nota disponibile in formato elettronico (**all.31**).
5. ISCRIZIONE del 11/06/2012 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 10077  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 2066 del 18/05/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico (**all.32**).
6. TRASCRIZIONE del 24/12/2012 - Registro Particolare 16416 Registro Generale 22064  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22 del 22/10/2012  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico (**all.33**).
7. TRASCRIZIONE del 26/09/2014 - Registro Particolare 12274 Registro Generale 15584  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 19935/2005 del 12/09/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 45 D.LGS. 231/2001  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1954 del 14/11/2014 (RIDUZIONE DI SEQUESTRO PREVENTIVO) (**all.34**).
8. ANNOTAZIONE del 14/11/2014 - Registro Particolare 1954 Registro Generale 18976  
Pubblico ufficiale GDF PER TRIBUNALE DI BARI Repertorio 19935/2005 del 05/11/2014  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RIDUZIONE DI SEQUESTRO PREVENTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12274 del 2014 (**all.35**).

## 10. CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto si comunica che il compendio immobile di proprietà della  
in piazza Peppino Impastato e via Firenze, ha il valore  
corrente si seguito riportato:

BLOCCHI	IMMOBILI	VALORE CORRENTE
Blocco A	n. 14 alloggi e box	€ 631.200,00
Blocco B	n. 11 alloggi e box	€ 525.300,00
Blocco C	n. 11 alloggi e box	€ 525.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.681.800,00</b>

Si precisa che non è stato stimato il valore corrente dei n. 10 alloggi per i quali la in liquidazione gode il diritto di superficie trentennale a partire dal 24/05/2010 e dei rispettivi n. 10 box auto pertinenziali, in quanto si ritiene opportuno, considerata la procedura di concordato preventivo in atto a carico della società e il mancato perfezionamento dell'atto integrativo per l'identificazione catastale dei box di pertinenza, di restituire al Comune di Terlizzi (BA) la piena proprietà dei suddetti immobili.

Infine si evidenzia che per effetto dell'art. 1, commi 376 - 379 della legge 30 dicembre 2020, n. 178 occorre:

1. dare formale comunicazione della procedura concorsuale in atto, tramite posta elettronica certificata, al Comune di Terlizzi, alla Regione Puglia e all'istituto di credito finanziatore, ex banca Apulia;
2. verificare i requisiti del mutuo fondiario e dell'istituto di credito che hanno generato la procedura concorsuale.

Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede

Ing. Angelo MELPIGNANO

