



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE -CIVILE

GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. N.355/2022

GIUDICE D.SSA SILVIA SAMMARCO

PERIZIA DI STIMA

Versione Privacy

del 30/08/2025

il Consulente Tecnico di Ufficio

Ingegnere Cristian Andrea Piazzolla

CF: PZZCST86T02A6690

con studio in BARLETTA (BT.) Via degli Orti n.23

telefono: 0883517882-3497849174

e-mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com

PEC: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu



INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	5
Quesito n.1: identificazione del bene.	5
Quesito n.2: formazione di lotti.	9
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.	9
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	11
Quesito n.5: regolarità edilizia.	11
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.	11
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).	11
Quesito n.8: titolarità.	15
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	17
Quesito n.10: stato di possesso del bene.	18
Quesito n.11: spese condominiali.	18
Quesito n.12: determinazione del valore degli immobili.	18
Quesito n.13: descrizione sintetica del lotto.	23
Quesito n.16: perizia versione privacy.	24
ALLEGATI	25



STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Pagina 2 di 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Procedura R.G. 355/2022

Giudice dell'Esecuzione.....D.ssa Silvia Sammarco

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:Via degli Orti n.23

Indirizzo E-mail:ing.cristianpiazzolla@gmail.com

Indirizzo PEC:cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Recapito telefonico:0833517882



Il sottoscritto Ingegnere Cristian Andrea Piazzolla (CF PZZCST86T02A6690/ P.IVA 07463940721) nato a Barletta (BT) il 02/12/1986 ed ivi residente in via Enrico de Nicola n.29 con Studio in Barletta (BT) alla via degli Orti n.23, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n. 1100 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Trani – è stato nominato Consulente Tecnico D'ufficio nel procedimento n. r.g. 355/22 cont. (A5) promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

con atto del 15-02-2023 dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sammarco Silvia.

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- inizio ed esecuzione delle attività peritali sui luoghi, con contestuale rilievo fotografico;
- rilievo plano-altimetrico dei suoli oggetto del contendere;
- verifica urbanistica del terreno;
- stesura, collazione e riproduzione dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati.

Si premette che per la stesura di questa perizia di revisione e valutazione ci si è basati sulla Relazione Notarile Ventennale del Notaio Salvatore Consolo di Spinazzola del 15-10-2024.

Quesiti Consulenza Tecnica d'Ufficio

- 1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene o i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
- 2) verifichi – nel caso in cui si tratti di bene o beni pervenuti alle parti in causa per successione mortis causa- la sussistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro il de cuius dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione e di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione;
- 3) descriva dettagliatamente il bene o i beni e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA – PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

- 4) verifichi se il bene o i beni siano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.c., ossia se, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, se la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso;
- 5) predisponga, in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, un progetto di comoda divisione (anche con eventuali conguagli in denaro per compensare ineguaglianze in natura delle quote, avuto anche riguardo solo alle spese documentate in atti che una parte abbia provato di aver sostenuto per la manutenzione della cosa comune);
- 6) ove il bene o il compendio composto da più beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- 8) rilevi se l'immobile o gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

Ulteriori quesiti del 09-05-2025

- 1)-Ferma la individuazione e descrizione del bene oggetto di divisione come operata in risposta al primo quesito, proceda il C.T.U. -anche sulla scorta della acquisita relazione notarile ventennale e di certificazione aggiornata alla identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali attuali (completi di indicazione della classe, della categoria, della superficie/consistenza e della rendita), verificando la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto o negli atti di provenienza e se vi sia continuità tra questi ultimi dati e quelli attuali. Segnali eventuali irregolarità catastali, la loro sanabilità ed i relativi costi. Con riferimento alla estensione, accerti la eventuale difformità tra la estensione catastale del terreno e la estensione effettiva dello stesso (come riportata nell'originario atto di acquisto per Notaio D'Innella del 18/12/1980) e chiarisca se tale difformità, ove esistente, necessiti di una regolarizzazione catastale ed il relativo costo.
- 2)-Fermo quanto già riferito in risposta al secondo quesito, indichi il C.T.U. i titoli di provenienza dei beni in capo a ciascun comproprietario sino al comune dante causa, ricostruendo le vicende relative alle trascrizioni (ed alla loro continuità) nonché relative alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente la trascrizione del giudizio di divisione.
- 3)-Fermo quanto già riferito in risposta al terzo quesito, riferisca il C.T.U. circa l'attuale stato di possesso del compendio immobiliare oggetto di divisione, con l'indicazione -ove occupato da terzi- del titolo in forza del quale è occupato. Verifichi l'eventuale esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene nonché se lo stesso sia libero o meno da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.
- 4)-Con riferimento ai terreni, verifichi il C.T.U. l'attualità del certificato di destinazione urbanistica già in atti ovvero proceda al suo aggiornamento, riferendo -in caso di variazione dei dati ivi riportati rispetto al precedente certificato- circa le eventuali conseguenze in termini di valore o di commerciabilità.

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Pagina 4 di 25

5)-Con riferimento ai manufatti insistenti sui terreni, riferisca il C.T.U. circa la regolarità urbanistica ed edilizia degli stessi, acquisendo i relativi titoli abilitativi (anche in sanatoria) ed evidenziando -in caso di difformità dell'attuale stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato- i costi per la eventuale sanatoria ovvero per la demolizione di quanto ritenuto non conforme.

6)-Verifichi il C.T.U. l'attualità dei rilievi fotografici in atti ed eventualmente proceda ad un aggiornamento e/o integrazione degli stessi

Nel rispondere ai nuovi quesiti formulati e nel riportare quelli a cui si è già dato risposta in fase di CTU si è deciso di riassumere la perizia in n.13 quesiti che vengono di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene.

La consistenza immobiliare oggetto di perizia, costituente un LOTTO UNICO, è così composta:

Nello specifico:

a) area alla contrada "Dirolla", della superficie catastale di are 32 (trentadue) e centiare 70 (settanta); confinante con proprietà Civitano, con proprietà Demanio/Consorzio e con immobili descritti alle successive lettere, salvo altri;

riportata nel Catasto Terreni del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 473**, mq.3.270, incolto produttivo, classe U, reddito dominicale Euro 1,52, reddito agrario Euro 0,51;

b) locale deposito posto al piano terra, con ingresso dall'area urbana descritta alla successiva lettera d) in **Via Roma**, della superficie di circa 28 (ventotto) metri quadrati; confinante con Viale Roma, con immobile descritto alla lettera c) e con immobile descritto alla lettera d), salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 545, subalterno 1**, Viale Roma, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.23, superficie totale mq.28, rendita Euro 29,70;

c) locale deposito posto al piano terra, con ingresso dall'area urbana descritta alla successiva lettera d) in **Via Roma**, della superficie di circa 27 (ventisette) metri quadrati; confinante con Viale Roma, con immobile descritto alla lettera b) e con immobile descritto alla lettera d), salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 545, subalterno 2**, Viale Roma, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.23, superficie totale mq.27, rendita Euro 29,70;

d) area urbana alla **Via Roma**, della superficie complessiva di 283 (duecentottantatré) metri quadrati; confinante con Viale Roma, con immobile descritto alle lettere b) e c), salvo altri; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 545, subalterno 3**, Viale Roma n.SC, piano T, categoria F/1, consistenza mq.283.

Confini.

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

- a nord e a nord ovest con strada di servizio per gli immobili retrostanti insistenti sulla p.lla 570, a est con atrio interno,
- a sud e ovest con scarpata naturale e con p.lle catastali 274-495-436
- a est con manufatto residenziale che insiste sulla p.lla 474.

Dati catastali riepilogativi

LOTTO UNICO

Bene A

Il bene terreno catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 40
- Particelle 473
- Categoria INCOLTO PRODUTTIVO
- Superficie catastale 3 270 mq
- Redditi: dominicale Euro 1,52 Lire 2.943
agrario Euro 0,51 Lire 981

Bene B

SUB 1 (Locale Deposito)

- Foglio 40
- Particelle 545
- Sub 1
- Categoria C2
- Classe 3
- Superficie catastale 23 mq
- Rendita 29.70 €
- Piano T

Bene C

SUB 2 (Locale Deposito)

- Foglio 40
- Particelle 545
- Sub 2
- Categoria C2

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA – PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

- Classe 3
- Superficie catastale 27 mq
- Rendita 29.70 €
- Piano T

Bene D

SUB 3 (AREA URBANA)

- Foglio 40
- Particelle 545
- Sub 3
- Categoria F1 (AREA URBANA)
- Classe 3
- Superficie catastale 283 mq
- Piano T

Corrispondenza catastale.

La particella 545 ha avuto origine dalla p.lla 400 mentre la p.lla 473 non ha subito variazioni.

La particella 400, subalterni 1 e 2 è stata soppressa il 18 agosto 1988 per demolizione n.140/1984 ed ha costituito la particella 474, originariamente di mq.1.017 (millediciassette) la quale, giusta variazione del 19 febbraio 1985, pratica n.516942 in atti dal 29 novembre 2002, è stata successivamente divisa per p.lle edilizie, diventando di mq.682 (seicentottantadue), accatastata come ente urbano; la particella 474 è stata poi variata ed ha costituito la particella 545, ente urbano di mq.335 (trecentotrentacinque), costituendo, in seguito, i subalterni 1 e 2 e costituendo, come unità afferenti edificate su aree di corte, pratica n.BA0113339 del 19 marzo 2012, n.1274.1/2012, il subalterno 3 della particella 545;

Dal punto di catastale sussiste corrispondenza dal punto di vista planimetrico e grafico tra quanto rilevato in campo con strumentazione gps e quanto in atti delle planimetrie catastali.

(vedi ALLEGATO 4_RILIEVO_DELLO_STATO_DEI_LUOGHI)

Non sussiste invece corrispondenza tra superficie verificata in campo e la superficie della planimetria catastale in atti per cui sarà necessario sanare questa discrepanza.

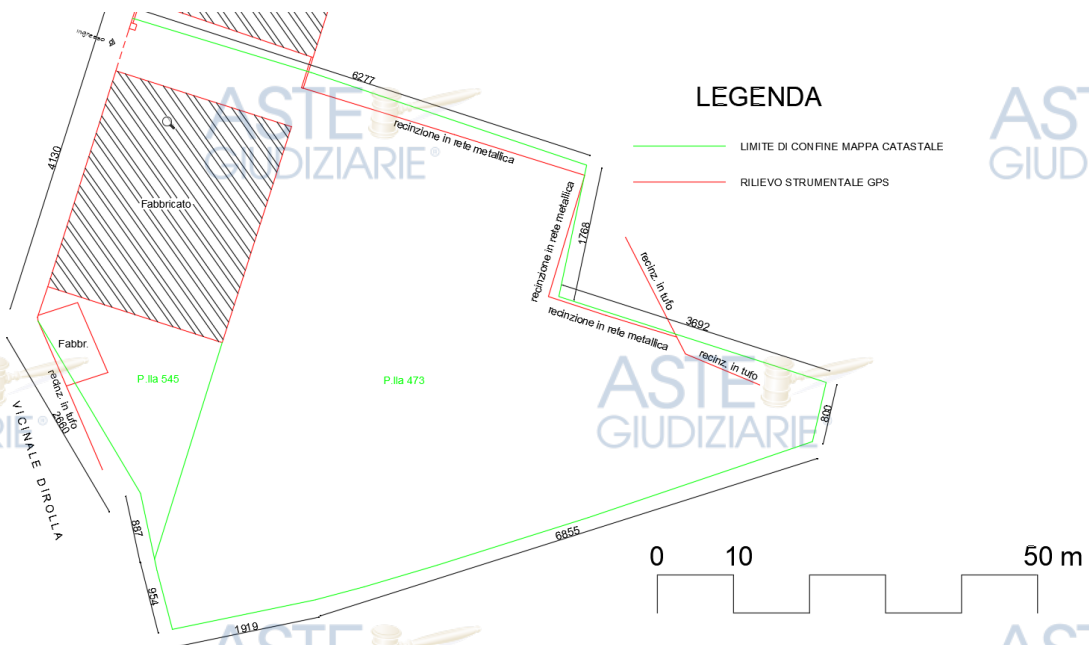
Le piccole discrepanze tra stato dei luoghi e limite della mappa catastale sono da ritenersi sanabili con l'aggiornamento della mappa catastale e con strumenti di maggiore precisione rispetto a quelli utilizzati in passato per il posizionamento della recinzione metallica e ancora del muro di tufo. Le discrepanze saranno così superate.

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu



Stralcio catastrale con sovrapposizione Orto Foto



Sovrapposizione Rilievo Limite Mappa Catastale

Infatti, in merito all'ulteriore richiesta di quesito n.1 formulata come integrazione del 09-05-2025 si fa riferimento alla circolare n.2 del 1992 , emanata dal [Ministero delle Finanze](#), riguarda le tolleranze nei rilievi topografici per l'aggiornamento della cartografia catastale. La circolare fa riferimento alla tolleranza di 1/20 (5%) tra misure reali e misure riportate nell'elaborato planimetrico ovvero nella superficie catastale.

La particella 473 ha una superficie catastale di 3270 mq mentre misura 3409,25 mq . La differenza di 139.25 mq è il 4,2 % della misura complessiva quindi rientrante nella tolleranza. Si fa rilevare inoltre che la particella in

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

questione ha un limite fisico composto da una scarpata che non può ritenersi un limite fisico costante ma in continua evoluzione.

La particella 545 ha una superficie catastale di 335 mq in luogo di una superficie reale di 414 mq. La superficie reale supera la superficie catastale per più del 5% per cui sarà necessaria una rettifica all'ufficio del catasto con nuovo impianto mappale, come sopra citato, i cui costi saranno definiti in sede di valore dell'immobile.

Quesito n.2: formazione di lotti.

Come anticipato nel Quesito n.1 "Identificazione del Bene", trattandosi di un solo bene principale il sottoscritto non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto, la vendita può riguardare un lotto unico.

Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

Descrizione.

Il lotto oggetto di perizia è composto dalle particelle in catasto al fg. 40 p.lla 473 e fg. 40 p.lla 545 sub 1-2-3. Le particelle hanno forma irregolare e sono confinanti nel loro insieme ad ovest con manufatto residenziale a nord e a nord ovest da strada di servizio per gli immobili retrostanti insistenti sulla p.lla 570 e ad ovest con scarpata naturale e con p.lle catastali 274-495-436

Il lotto si presenta pianeggiante e sgombro da ostacoli importanti.

Sulla particella 545 insistono due manufatti accorpati e un pergolato di modesta entità



STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio catastale con sovrapposizione Orto Foto®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato conservativo.

Lo stato conservativo degli immobili è discreto. Il terreno risulta incolto ma privo di sterpaglie. Gli immobili di cui al sub.1 e sub.2 non sono in buone condizioni di conservazione. La copertura del sub.2 è crollata e in esso non è possibile accedere al manufatto

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Pagina 10 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche costruttive prevalenti.

Il manufatto catastalmente identificato e distinto in sub.1 e sub.2 della p.lla 545 è realizzato in muratura portante, di spessore 25-27 cm, diviso in due diverse unità immobiliare ha una larghezza complessiva di circa 10 m, una profondità di circa 5,20 m ed un'altezza di 3.30 m con copertura in pannelli coibentati sorretti da tubolati pieni di acciaio 30x100 cm di interasse di poco inferiore ai 100 cm.

Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

Il sottoscritto ha espletato le verifiche catastali e urbanistiche dei due manufatti di cui alla p.lla 545 sub.1 e 2 del caso ma non è stato possibile individuare la pre-esistenza ante 1967.

Quesito n.5: regolarità edilizia.

La situazione attuale, escluso il manufatto pergola, è stata regolarizzata con la richiesta e ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune in data 27/08/1991, prot. 15639 di cui si allega copia.

Le dimensioni dei manufatti al sub 1 e sub 2 sono conformi alla concessione.

Per quanto riguarda invece la "pergola" di legno realizzata a fianco non è configurabile come opera di edilizia libera e pertinenziale perché non ha le caratteristiche della provvisorietà per cui necessita di titolo edilizio edificatorio sebbene possa essere considerato come opera minore dal punto di vista strutturale per dimensioni in pianta ed altezza secondo le Norme Tecniche Nazionali e la disciplina Regionale.

La pergola ha una larghezza in pianta di 286 cm, una lunghezza di 575 cm ed un'altezza di 240 cm. La pergola è composta da 6 pilastri di legno delle dimensioni di 8 x 8 cm e travi di legno di 3x6 cm con interasse 80 cm e copertura in lamiera grecata. Il manufatto è infisso a terra con staffe di acciaio alla base dei pilastri in un basamento di calcestruzzo non facilmente rimovibili.

Il manufatto è da ritenersi privo di titolo edilizio per cui è da ritenersi necessario lo smontaggio in quanto una pratica di sanatoria non sarebbe da ritenersi possibile visti i vincoli paesaggistici che insistono sul lotto. Il costo della relativa rimozione è fissato nel quesito relativo alla valorizzazione del bene.

Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 44-2025 del Comune di Spinazzola è allegato alla presente relazione

Nello specifico si può affermare quanto segue.

Il terreno ad oggi è situato nella zona periferica di Spinazzola.

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Il terreno è composto da due distinte particelle catastali la 473 e 545 del fg. 40 NCT.

Il comune di Spinazzola è disciplinato urbanisticamente da un Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n. 1697 del 29/10/2002 e precedentemente adottato dallo stesso Comune con delibera di Consiglio Comunale n.65 del 10/08/1992.

Il terreno è collocato in zona Urbanistica omogenea B e nello specifico in Zona B3 " Zona di Completamento con limitazione volumetriche e con obbligo di indagini geologiche per dissesti geomorfologici" ed in prima battuta gravata da Vincolo di PRG di tipo 3 "Verde Privato Vincolato"



Stralcio Tavola PRG

I soggetti proprietari del suolo si sono opposti a detto vincolo con ricorso al Tribunale Amministrativo ottenendo l'eliminazione del vincolo 3 con sentenza TAR del 1759/2004 di cui si dà atto nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 30 del 28-2-2007.

È poi accaduto che nel 2015 con DGR della Puglia n. 176 del 16-02-2015 veniva approvato il nuovo PPTR PUGLIA con l'intento di migliorare il PUTT/P fortemente gravato da "limiti concettuali, e ancor più i rilevanti limiti operativi [...]" che "hanno indotto la giunta [regionale] a produrre un nuovo Piano, per adeguarlo al nuovo sistema di governo del territorio regionale [DRAG e PUG] e al nuovo Codice dei beni culturali e paesaggistici".

Sulla scorta del sistema dei vincoli, il Piano Paesaggistico previsto dal Codice dei Beni Culturali si configura quindi come uno strumento avente finalità complesse non più soltanto di tutela e mantenimento dei valori paesistici esistenti ma altresì di valorizzazione di questi paesaggi, di recupero e riqualificazione dei paesaggi compromessi, di realizzazione di nuovi valori paesistici.

Tutto questo è affidato anche ed in via preliminare alla progettazione al sistema delle tutele, in chiaro riferimento

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

al TU dei BENI CULTURALI:

1. Struttura idrogeomorfologica
2. Struttura ecosistemica e ambientale
3. Struttura antropica e storico culturale

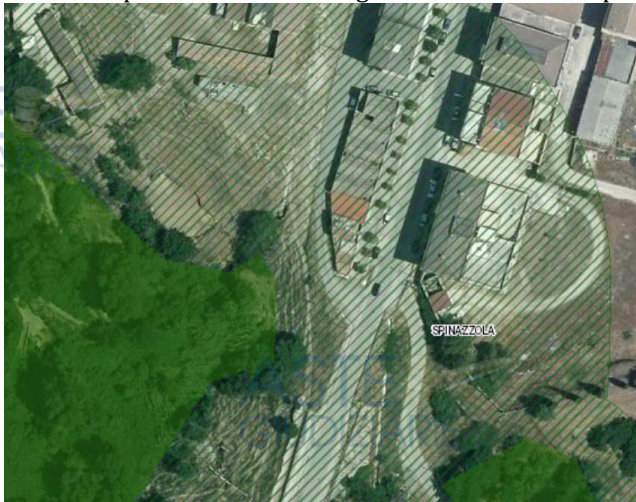
Dallo studio della cartografia e delle norme associate al suddetto sistema di vincoli è stato possibile individuare la natura di quelli insistenti su suolo in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare:

- Per le componenti Botanico-Vegetazionali il terreno è perimetrato all'interno dell' "Area di rispetto Boschi"



- Confini Comunali
- Boschi
- Zone umide Ramsar
- Aree di rispetto dei boschi
- Aree umide
- Prati e pascoli naturali

Formazioni arbustive in evoluzione naturale

Stralcio Componenti Botanico Vegetazionali PPTR

- Per le componenti Idrogeologiche il terreno è perimetrato all'interno dell' "Fiumi Torrenti ed acque Pubbliche"



- Confini Comunali
- Territori costieri
- Aree contermini ai laghi
- Fiumi e torrenti, acque pubbliche
- Sorgenti
- Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.

Vincolo idrogeologico

Stralcio Componenti Botanico Idrogeologiche PPTR®

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

In conseguenza di quanto detto sopra il lotto oggetto di perizia ha i seguenti vincoli relativi alla pianificazione comunale e regionale come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica.

CERTIFICA

- che i terreni in agro di Spinazzola qui di seguito contraddistinti hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	PARTICELLE	ZONA P.R.G.	ANNOTAZIONI
40	545	p. E2 con vincolo 3 – p. viabilità	(*) – (1)
40	473	p. E2 con vincolo 3 – p. viabilità – p. B3	(*) – (1)

(p.) parte;

(*) fatti salvi l'esistenza dei vincoli derivanti dal P.P.T.R. approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 nonché i vincoli di cui:

- D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.;
- L. 431 dell'08/07/1985 e s.m.i.;
- R.D. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i.;
- L. 1766 del 16/06/1927 e s.m.i.;
- R.D. 332 del 26/02/1928 e s.m.i.;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Delib. di C.I.A.B.P. 39 del 30/11/2005 e s.m.i.;
- Delibera di C.C. 3 del 13/02/2014;

(1) fatto salvo l'asservimento delle aree ai sensi della L.R. 56/80 e s.m.i.

- che nelle zone interessate si applicano le norme tecniche di esecuzione stabilite nel vigente P.R.G. riportate nello stralcio allegato, agli artt. 3.6, 3.18, 4.4, 4.5, 4.6, 5.7 e 5.9, che forma parte integrante e sostanziale del presente certificato.

Stralcio Certificato di Destinazione Urbanistica

Riepilogo vincoli

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il terreno è collocato in zona Urbanistica omogenea B e nello specifico in Zona B3 "Zona di Completamento con limitazione volumetriche e con obbligo di indagini geologiche per dissesti geomorfologici" ed in prima battuta gravata da Vincolo di PRG di tipo 3 "Verde Privato Vincolato"

PIANIFICAZIONE REGIONALE

Il terreno è gravato da due vincoli del PPTR regionale ed in particolare "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche" e "Area di rispetto Boschi".

- Il primo vincolo **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche** (art 142, comma 1, lett. c, del Codice) è definito al comma 3) art. 41 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti idrogeologiche:

Il suddetto vincolo è regolamentato dall'art. 46 delle NTA del PPTR che recita quanto segue al punto a1) comma 2):

[..]

Non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, ad eccezione di quelle strettamente legate alla tutela del corso d'acqua e alla sua funzionalità ecologica;

[..]

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA – PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu



- Il secondo vincolo **Area di rispetto dei boschi** (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) è definito al comma 4) art. 59

Il suddetto vincolo è regolamentato dall'art. 63 *Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'Area di rispetto dei boschi* delle NTA del PPTR che recita quanto segue al punto 2) comma a2):

2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, **si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare**, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, **quelli che comportano:**

[...]

a2) nuova edificazione;

[...]



Il LOTTO, perciò, nonostante inserito all'interno di una zona omogenea di piano che permette, con forti limiti volumetrici, l'edificabilità è gravato da due importanti vincoli paesaggistici regolamentati tanto dal Codice dei Beni culturali tanto dal PPTR.

Tali vincoli caratterizzano **l'inedificabilità del LOTTO** e lo rendono in questa fase di pianificazione comunale vigente (PRG) una zona di importante salvaguardia paesaggistica per cui sono ammissibili soltanto interventi di riqualificazione paesaggistica dei luoghi incentivando l'uso pubblico.

Quesito n.8: titolarità.

Per quanto riguarda il possesso del bene e gli atti di provenienza si fa riferimento alla **RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE** del Notaio Salvatore Consolo di Spinazzola del 15-10-2024

In particolare la titolarità è attestata in forza dei seguenti titoli: atto di compravendita ricevuto dal notaio Angela D'Innella Biallo di Bari il 18 dicembre 1980, repertorio n.740, registrato a Bari il 23 dicembre 1980 al n.25788 e trascritto a Trani il 27 dicembre 1980 ai nn.23336/18057, con il quale

[redacted], per l'usufrutto uxorio [redacted] e [redacted] (nata a Spinazzola il 2 dicembre 1929) per la proprietà, vendettero ai coniugi [redacted] ([redacted] [redacted] e [redacted] per la quota di 1/3 (un terzo) indiviso, ai coniugi [redacted] (nato a [redacted]) e [redacted] per la quota di 1/3 (un terzo) indiviso ed a [redacted] per la quota di 1/3 (un terzo), complessivamente la piena proprietà della particella 473, dell'originaria particella 400, subalterni 1 e 2 (ora particella 545, subalterni 1 e 2) e del circostante cortile (attualmente distinto con la particella 545, subalterno 3);



STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu



* atto di compravendita ricevuto dal notaio Giulio Reggio di Terlizzi il 27 febbraio 1982, repertorio n.7265, registrato a Bari il 19 marzo 1982 al n.5714 e trascritto a Trani il 25 marzo 1982 ai nn.5694/4654, con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo) indiviso, i coniugi [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo) indiviso e [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo) vendettero alla [REDACTED] la piena proprietà della particella 473, dell'originaria particella 400, subalterni 1 e 2 (ora particella 545, subalterni 1 e 2) e del circostante cortile (attualmente distinto con la particella 545, subalterno 3);

* atto di assegnazione ai soci ricevuto dal notaio Biagia Scardigno di Terlizzi il 28 dicembre 2007, repertorio n.446/279, registrato a Bari il 7 gennaio 2008 al n.173 e trascritto a Trani il 9 gennaio 2008 ai nn.551/401, con il quale la società [REDACTED] in liquidazione ha assegnato ai soci [REDACTED], [REDACTED] i diritti pari a 1667/10000 (millesecientosessantasette diecimillesimi) ciascuno ed a [REDACTED] (nato a Spinazzola il 31 gennaio 1961) i diritti pari a 3332/10000 (tremilatrecentotrentadue diecimillesimi) della particella 473, della particella 545, subalterni 1 e 2 e della particella 545 (circostante cortile, attualmente distinto con il subalterno 3);

* atto di compravendita ricevuto dal notaio Giulia Fabbrocini di Corato il 29 luglio 2008, repertorio n.54142/10357, trascritto a Trani il giorno 8 agosto 2008 ai nn.16059/11255, con il quale [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] i diritti pari a 3332/10000 (tremilatrecentotrentadue diecimillesimi) della particella 473, della particella 545, subalterni 1 e 2 e della particella 545 (circostante cortile, attualmente distinto con il subalterno 3);

* atto di donazione ricevuto da me notaio il 27 marzo 2012, repertorio n.1463/984, registrato a Barletta il 4 aprile 2012 al n.2376 e trascritto a Trani il 6 aprile 2012 ai nn.6374/5026, con il quale [REDACTED] ha donato a [REDACTED] i diritti pari a 1667/10000 (millesecientosessantasette diecimillesimi) della particella 473 e della particella 545, subalterni 1, 2 e 3;

* atto di divisione ricevuto da me notaio il 27 marzo 2012, repertorio n.1464/985, registrato a Barletta il 4 aprile 2012 al n.2377 e trascritto a Trani il 6 aprile 2012 ai nn.6375/5027, con il quale [REDACTED] hanno proceduto alla divisione dei beni comuni, in forza della quale sono stati attribuiti, tra l'altro, a [REDACTED] i diritti pari a 1667/30000 (millesecientosessantasette trentamillesimi) ciascuno della particella 473 e della particella 545, subalterni 1, 2 e 3;

* successione di [REDACTED], apertasi in data 8 novembre 2018, alla quale, in forza di legge, sono state chiamate il coniuge [REDACTED] e le figlie [REDACTED] nel cui compendio è compresa la quota di 1667/10000 (millesecientosessantasette diecimillesimi) della particella 473 e della particella 545, subalterni 1, 2 e 3. La relativa dichiarazione di successione risulta registrata a Barletta il 17 ottobre 2019 al n.311730 vol.88888 e trascritta a Trani il 18 novembre 2019 ai nn.24464/18354;

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Dalle ispezioni sui documenti catastali è stato possibile individuare i titoli di provenienza che hanno confermato le percentuali di divisione del bene così riportati

N	NOMINATIVO	CF	DIVISIONE IN FRAZIONE	DIVISIONE IN PERCENTUALE
1	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████	Proprieta' 1667/30000	5.557%
2	██████████ nata a ██████████ ██████████ il ██████████	██████████	Proprieta' 3334/60000	5.557%
3	██████████ nata a ██████████ ██████████ il ██████████	██████████	Proprieta' 3334/60000	5.557%
4	██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████	██████████	Proprieta' 1667/10000	16.670%
5	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Proprieta' 1667/30000	5.557%
6	██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████	██████████	Proprieta' 1667/30000	5.557%
7	██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████	██████████	Proprieta' 1667/30000	5.557%
8	██████████ nato a ██████████ ██████████ il ██████████	██████████	Proprieta' 3332/10000 in regime di separazione dei beni	33.320%
9	██████████ nata a ██████████) il ██████████	██████████	Proprieta' 1667/10000 in regime di separazione dei beni	16.670%
			TOTALE	100.00 %

Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

In seguito alle ispezioni ipotecarie NON risultano iscrizioni e/o trascrizioni contro. [vedi All. ISPEZIONI IPOTECARIE]

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Quanto sopra descritto risulta libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, trascrizioni di privilegi, compresi i privilegi agrari e fiscali, e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, servitù passive, vincoli di indivisibilità, fatta eccezione per:

--- trascrizione effettuata a Trani il 6 dicembre 1985 ai nn.18960/14982, contenente asservimento dell'area ed asservimento a parcheggio per metri cubi 1254,75 (milleduecentocinquantaquattro virgola settantacinque) a favore del Comune di Spinazzola e contro la società [REDACTED] (con sede in Spinazzola) gravante sulle particelle 473 e 474 del foglio 40, nascente da atto autentificato nelle firme dal notaio Filomena Barbera di Minervino Murge il 12 novembre 1985, repertorio n.2036, registrato a Barletta il 2 dicembre 1985 al n.9336 risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato insistente sulla p.lla 473

--- trascrizione effettuata a Trani il 25 febbraio 2022 ai nn.4451/3513, contenente domanda giudiziale di divisione a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sulla particella 473, sulla particella 545, subalterni 1 e 2 e sulla particella 545 del foglio 40;

--- trascrizione del 21/11/2024 - Registro Particolare 20242 Registro Generale 25229 Pubblico ufficiale CONSOLO SALVATORE Repertorio 11992/8766 del 19/11/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' in favore di [REDACTED]

Quesito n.10: stato di possesso del bene.

I beni oggetto di divisioni sono nel possesso dei comproprietari.

Quesito n.11: spese condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Quesito n.12: determinazione del valore degli immobili.

Il sottoscritto letto il quesito, ha effettuato ricerche degli strumenti della pianificazione in atto e in divenire per valutare il reale valore del terreno al di là della zona urbanistica che caratterizza lo stesso.

Nel concreto, il **terreno risulta non comodamente divisibile** per effetto:

- Dei vincoli che insistono su di esso

Il sistema di due vincoli rende inutilizzabile il terreno ai fini edificatori di carattere residenziale e/o produttivo ma lo rendono esclusivamente utilizzabile, anche su iniziativa privata, per gli usi che ne vengono disposti dalle norme di salvaguardia.

Usi che, come già detto, incentivino la **fruizione pubblica** del bene o qualora fossero a finalità privata possano definire anche strutture facilmente amovibili per attività connesse al tempo libero che necessitano di spazi ampi e che non potrebbero funzionare se il terreno fosse diviso.

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

- Del valore del terreno:

La consolidata giurisprudenza della Corte Costituzionale ha costantemente affermato la **“non indennizzabilità dei vincoli di carattere paesaggistico-ambientale”** in quanto i beni immobili avente valore paesistico, in virtù della loro localizzazione ed inserzione all'interno di un complesso di qualità ambientali individuate dalle legge, sono estranei alla materia dell'esproprio e dei relativi indennizzi (Diritto Urbanistico Aldo ed Elisabetta Fiale XVI Edizione- Edizioni Giuridiche Simone pag. 262).

In tema di (eventuale) espropriazione per pubblica utilità, il vincolo imposto sulle aree site in fasce di rispetto o vincoli paesistici si traduce in un divieto assoluto di edificazione che rende le aree legalmente inedificabili e che incide direttamente sul valore del bene, senza possibilità di deroga da parte di provvedimenti amministrativi; ne consegue che le suddette aree, essendo sprovviste delle "possibilità legali" di edificazione, devono essere equiparate a quelle agricole ai fini del calcolo delle indennità di esproprio e di occupazione.

Il vincolo di inedificabilità ricadente sulle aree situate in fascia di rispetto non deriva dalla pianificazione e dalla programmazione urbanistica, ma è sancito nell'interesse pubblico da apposite leggi che rendono il suolo ad esso soggetto legalmente inedificabile,, sicché tale vincolo non ha né un contenuto propriamente espropriativo, né può qualificarsi come preordinato all'espropriazione; dunque di esso deve tenersi conto nella determinazione dell'indennità di esproprio, senza che rilevi, al fine di escludere l'inedificabilità dell'area vincolata, la circostanza che la stessa sarebbe comunque computabile nella determinazione della volumetria o della superficie edificabile sul restante suolo espropriato, poiché ciò non rende l'area in questione suscettibile di edificazione, restando pur sempre operante il divieto di costruire su di essa.

La disciplina, assolutamente inderogabile, non è aggirabile ipotizzando che l'area possieda comunque una volumetria edificatoria utilizzabile per il computo di superfici e di volumi perduti per effetto dell'espropriazione o dell'occupazione, di conseguenza indennizzabile.

Le aree di rispetto comportano un vincolo assoluto d'inedificabilità, ragion per cui esse vanno parificate alle aree agricole, senza tener conto di virtuali possibilità di sfruttare gli indici volumetrici.

Anche il PRG vigente all'interno delle NTA ci viene in aiuto in quanto si può facilmente evincere che i terreni soggetto a vincolo perpetuo (tanto paesaggistico che di rispetto infrastrutture pubbliche) determina gli stessi in zone a “Verde Privato Vincolato” da destinare a Verde e sulle quali è vietato ogni altra destinazione.

Il valore del terreno è stimabile in via cautelativa ipotizzando i valori medi di mercato dei terreni agricoli in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e tenendo conto che la banca dati dei valori per i terreni della Provincia di Bari è aggiornato al 2013 ottenendo il seguente valore del terreno.

La superficie della particella 473 è di 3270 mq

La superficie della particella 545 è di 335 mq

Il totale del terreno è 3605 mq

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA – PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Considerando una caratterizzazione di Incolto Produttivo (come da visura) si ottiene un valore di € 3000,00/Ha (0.30 €/mq) ovvero di 1 081,50 mq

Il dato è in linea anche con gli annunci immobiliari pubblicati sulle agenzie di intermediazione.



Ufficio del territorio di BARI

Data: 13/04/2016
Ora: 9.05.01

Valori Agricoli Medi della provincia
Annualità 2013
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.- del 21/01/2014

Publicazione sul BUR
n.125 del 24/09/2015

REGIONE AGRARIA N°: 11 CORRISPONDE ALLA BAT 2 - COMUNI DI MINERVINO E SPINAZZOLA Comuni di: MINERVINO MURGE, SPINAZZOLA					REGIONE AGRARIA N°: 12 CORRISPONDE ALLA BAT 3 - COMUNI DI BARLETTA, BISCEGLIE, TRANI E MARGHERITA DI SAVOIA. Comuni di: BARLETTA, BISCEGLIE, TRANI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					21000,00			
BOSCO ALTO	3750,00							
BOSCO CEDUO	3050,00							
FICODINDIETO					3750,00			
FRUTTETO	15000,00				20000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3000,00				3000,00			
MANDORLETO	10250,00				11750,00			
ORTO	18000,00				28000,00			
ORTO VIVAIO FLOREALE					36500,00			
PASCOLO	2050,00				2050,00			
PASCOLO ARBORATO	2150,00				2150,00			
SEMINATIVO	11750,00				11750,00			
SEMINATIVO ARBORATO	12000,00				12000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				20000,00			
ULIVETO	15000,00				20000,00			

Altresì c'è da considerare che il terreno è in condizioni tali da potere subire un leggera rivalutazione. Esso è infatti in prossimità del centro abitato ed utilizzabile (anche a fini commerciali) per iniziative private legate ad attività del tempo libero connesse. Per tale motivo si può prendere in considerazione un valore più alto anche fino ai 1,20 €/mq per un valore complessivo di **€ 4 326,00 (diconsi quattromilatrecentoventisei/00)**

Il terreno non ha una superficie tale per poter realizzare manufatti anche da destinare ad attività connesse con la sua nuova destinazione, in quanto inferiore ai 10 000 mq minimo individuati come lotto minimo per le zone agricole.

In realtà considerando il valore all'Osservatorio del Mercato Immobiliare il valore auspicato potrebbe essere anche maggiore. Si ritiene di considerare una media tra il valore auspicato dal consulente di € 200/mq e il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di 430 €/mq ovvero di 315 €/mq.

Il Valore complessivo dei manufatti risulta complessivamente di **€ 16 380,00 (52mq x 315 €/mq)**.

Sommando il valore del terreno come definito dalla precedente relazione (€ 4 '326,00) abbiamo un valore complessivo di **€ 20 706,00 (dicasi euro ventimilasettecentosei/00)**.

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: SPINAZZOLA

Fascia/zona: Periferica/VIA DE GASPERI - VIALE ALDO MO - VIA ROMA - VIA A. GRANDI - VIA N. VIGILANTE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	430	570	L	1,4	1,9	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Allegato Osservatorio Mercato Immobiliare a destinazione Produttiva.



Criteri di calcolo

In questo paragrafo l'esperto stimatore esprimerà i criteri di calcolo.

Consistenza



A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene A e B (locali deposito sub 1-2 fg. p.la)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/laboratorio (sub1)	22,74 mq	26,85 mq	0.95	25,50 mq	3,30 m	1
Deposito/laboratorio (sub2)	23,59 mq	28,40 mq	0,935	26,55 mq	3,30 m	1



STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu



Totale superficie convenzionale	52,00 mq		
Incidenza condominiale	0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva	52,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno fg.40 p.lla 473 (BENE A)	3 270,00	1.20 €/mq	3 924,00 €	100,00 %	3 924,00 €
Deposito fg. 40 p.lla 545 sub 1+2 (BENI B+C) (locali deposito)	52,00	315,00 €/mq	16 380,00 €	100,00%	16 380,00 €
Terreno fg.40 p.lla 545 sub 3 (BENE D)	335,00	1.20 €/mq	402,00 €	100,00 %	402,00 €
Valore di stima:					20 706,00 €

Deprezzamenti

Il deprezzamento è riferito

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Smontaggio pergolato e battuto di cemento	1 000,00	€
Allineamento Mappa Catastale e Visura Catastale (incluso oneri)	1 350,00	€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di € 18 356,00 (dicasi euro diciottomilatrecentocinquantesi/00).

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Quesito n.13: descrizione sintetica del lotto.

LOTTO UNICO

<i>Bene A- Area Contrada "Dirolla"</i>			
<i>Ubicazione</i>	Spinazzola (BT) – Via Roma snc		
<i>Diritto Reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	1/1
<i>Tipologia Immobile</i>	Terreno in Catasto Terreni al foglio 40, particella 473, mq.3.270, incolto produttivo, classe U, reddito dominicale Euro 1,52, reddito agrario Euro 0,51	<i>Superficie</i>	3 270 mq
<i>Stato conservativo</i>	Terreno incolto		
<i>Descrizione</i>	Terreno incolto pianeggiante con strada sterrata che lo attraversa.		
<i>Stato di occupazione</i>	Libero		

<i>Bene B- Locale Deposito</i>			
<i>Ubicazione</i>	Spinazzola (BT) – Via Roma snc		
<i>Diritto Reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	1/1
<i>Tipologia Immobile</i>	Locale in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 545, subalterno 1, Viale Roma, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.23, superficie totale mq.28, rendita Euro 29,70	<i>Superficie</i>	26.85 mq
<i>Stato conservativo</i>	Discreto		
<i>Descrizione</i>	Il manufatto catastalmente identificato e distinto in sub.1 e sub.2 della p.lla 545 è realizzato in muratura portante, di spessore 25-27 cm, diviso in due diverse unità immobiliare ha una larghezza complessiva di circa 10 m, una profondità di circa 5,20 m ed un'altezza di 3.30 m con copertura in pannelli coibentati sorretti da tubolati pieni di acciaio 30x100 cm di interasse di poco inferiore ai 100 cm.		
<i>Stato di occupazione</i>	Libero		

<i>Bene C – Locale Deposito</i>			
<i>Ubicazione</i>	Spinazzola (BT) – Via Roma snc		
<i>Diritto Reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	1/1

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA – PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Tipologia Immobile	Terreno in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 545, subalterno 2, Viale Roma, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.23, superficie totale mq.27, rendita Euro 29,70	Superficie	28.40 mq
Stato conservativo	Pessimo (copertura crollata-inaccessibile)		
Descrizione	Il manufatto catastalmente identificato e distinto in sub.2 della p.lla 545 è realizzato in muratura portante, di spessore 25-27 cm, diviso in due diverse unità immobiliare ha una larghezza complessiva di circa 10 m, una profondità di circa 5,20 m ed un'altezza di 3.30 m con copertura in pannelli coibentati sorretti da tubolati pieni di acciaio 30x100 cm di interasse di poco inferiore ai 100 cm.		
Stato di occupazione	Libero		

Bene D - Area Urbana alla Via Roma snc			
Ubicazione	Spinazzola (BT) - Via Roma snc		
Dritto Reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobile	Terreno in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 545 sub 3, categoria F1, consistenza mq 283	Superficie	335 mq
Stato conservativo	Discreto		
Descrizione	Terreno Urbano incolto con presenza di vegetazione		
Stato di occupazione	Libero		

Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provvede ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità dei soggetti proprietari ovvero eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari).

STUDIO TECNICO PIAZZOLLA - PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu



ALLEGATO N. 1 – DOCUMENTAZIONE TITOLO DI PROVENIENZA PROPRIETA' CON RELAZIONE NOTARILE
VENTENNALE NOTAIO CONSOLO

ALLEGATO N. 2 – ISPEZIONI IPOTECARIE DEI TERRENI

ALLEGATO N. 3 – VISURE CATASTALI

ALLEGATO N. 4 – RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

ALLEGATO N. 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N.6 – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 27-08-1991

ALLEGATO N.7 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 44-2025

ALLEGATO N.8 – RELAZIONE DI DIVISIONE IN VERSIONE PRIVACY



Barletta (BT), 30.08.2025



Il tecnico

Ing Cristian Andrea Piazzolla

[firmato digitalmente]



STUDIO TECNICO PIAZZOLLA – PIAZZOLLA CRISTIAN ANDREA - INGEGNERE

Via degli Orti n.23 - Barletta (BT) - Tel: 0883-517882 - mail: ing.cristianpiazzolla@gmail.com pec: cristianandrea.piazzolla@ingpec.eu

Pagina 25 di 25