



TRIBUNALE DI TRANI
Contenzioso Civile
Numero di R.G. 943/16
Giudice: Dott. Vincenzo Sciascia

Contenzioso civile pendente tra:

- **FALLIMENTO**

[REDACTED] **(Attore principale)** in persona del suo Curatore Avv. Serena Botta, rappresentato e difeso dall'avv. Antonia Baldassarre con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Trani alla Via C. Lambertini n.36;

-

[REDACTED] **(Convenuti)**, rappresentati e difesi dall'Avv. Corrado Simone con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Trani (BT) al Corso Regina Elena n.75;

-

[REDACTED] **(Convenuto)** rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Belsito con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Bisceglie alla via Pasubio n.24.

-

[REDACTED] **(Convenuti)** rappresentati e difesi dall'Avv. Massimo Nicola Minerva con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Bisceglie in via Monte San Michele n.49;

-

[REDACTED] **(Convenuti)** rappresentati e difesi dagli Avv.ti Pasquale ed Annalisa Ronco con domicilio eletto presso lo studio dei predetti avvocati in Trani alla Via De Robertis n.6

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nicola Petruzzella

Molfetta, 14/04/2019
ing. Nicola PETRUZZELLA

C.T.U. nominato dall'Ill.mo Giudice dott. Vincenzo Sciascia con ordinanza del 06.08.2018, con giuramento e conferimento dell'incarico nell'udienza del 06.11.2018.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI TRANI

Contenzioso Civile - Numero di R.G. 943/2016

Giudice: Dott. Vincenzo Sciascia

Contenzioso civile pendente tra:

FALLIMENTO

• **[REDACTED]** (**Attore principale**) in persona del suo Curatore Avv. Serena Botta, rappresentato e difeso dall'avv. Antonia Baldassarre con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Trani alla Via C. Lambertini n.36;

• **[REDACTED]** (**Convenuti**), rappresentati e difesi dall'Avv. Corrado Simone con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Trani (BT) al Corso Regina Elena n.75;

• **[REDACTED]** (**Convenuto**) rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Belsito con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Bisceglie alla via Pasubio n.24.

• **[REDACTED]** (**Nato 1953**) (**Convenuti**) rappresentati e difesi dall'Avv. Massimo Nicola Minerva con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Bisceglie in via Monte San Michele n.49;

• **[REDACTED]** (**Convenuti**) rappresentati e difesi dagli Avv.ti Pasquale ed Annalisa Ronco con domicilio eletto presso lo studio dei predetti avvocati in Trani alla Via De Robertis n.6





1.0 PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Nicola PETRUZZELLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 5367, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Trani, con studio tecnico in Molfetta alla via Vito Cesare Boccardi n. 1/D, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice dott. Vincenzo Sciascia con ordinanza del 06.08.2018, con giuramento e conferimento dell'incarico nell'udienza del 06.11.2018 nel contenzioso pendente dinanzi al TRIBUNALE DI TRANI – Contenzioso Civile Numero di Ruolo generale: 943/2016 tra

- FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED] (Attore principale) in persona del suo Curatore Avv. Serena Botta, rappresentato e difeso dall'avv. Antonia Baldassarre con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Trani alla Via C. Lambertini n.36;
- [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (Convenuti),
rappresentati e difesi dall'Avv. Corrado Simone con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Trani (BT) al Corso Regina Elena n.75;
- [REDACTED] (Convenuto) rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Belsito con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Bisceglie alla via Pasubio n.24.
- [REDACTED] (Convenuti) rappresentati e difesi dall'Avv. Massimo Nicola Minerva con domicilio eletto presso lo studio del predetto avvocato in Bisceglie in via Monte San Michele n.49;
- [REDACTED] (Convenuti) rappresentati e difesi dagli Avv.ti Pasquale ed Annalisa Ronco con domicilio eletto presso lo studio dei predetti avvocati in Trani alla Via De Robertis n.6

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 2



Il giuramento di rito e conferimento dell'incarico è avvenuto nell'udienza del 06.11.2018, ed in quella sede si è accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto delle masse da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- b) *descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica, indicandone anche la consistenza catastale e la destinazione urbanistica;*
- c) *accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
- d) *valuti se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, prevedendo una divisione che consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero;*
- e) *predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- f) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di tale 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 e specificando, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore;*
- g) *verifichi se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/1985 e succ. modif.;*
- h) *tenendo presente il progetto di divisione predisposto dal Giudice istruttore, con ordinanza in data 28.11.2017, sottoposto all'adesione delle parti in ottica conciliativa, quantifichi la "tassazione diversa e di gran lunga maggiore rispetto a quella operante in caso di attribuzione di beni tra coeredi comproprietari", allegata dalla difesa dei convenuti [REDACTED] all'udienza del 15.12.2017;*

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 3



- i) tenti in ogni caso la conciliazione delle parti, al fine di evitare la vendita, anche parziale, del patrimonio immobiliare;*
- j) individui lo stato di attuale occupazione di ciascun immobile.*

Il termine assegnato per la trasmissione della relazione alle parti costituite è il 15.04.2019, cui segue il termine del 15.05.2019 per le parti per trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione ed il successivo termine del 05.06.2019 per il consulente per depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 04/12/2018.

2.0 -QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

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

- studio dei fascicolo;
- inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 04.12.2018 durante l'udienza del 06.11.2018 (cfr. verbale di inizio delle operazioni peritali del 04.12.2018) presso i luoghi di causa;
- durante il suddetto incontro del 04.12.2018 presso alcuni luoghi di causa, nello specifico presso gli immobili siti in via La Marina n.14 a PT, Via La Marina n.43 a P1, via La Marina 37/A cortile interno, via Salnitro n.21 a PT, via Salnitro n.7 a PT, Via La Marina n.45 e n.47 a PT, è stato eseguito un sopralluogo preliminare conoscitivo dello stato dei luoghi in cui sono stati eseguiti alcuni rilievi fotografici (cfr. verbale di sopralluogo del 04.12.2018);
- convocazione del giorno 11.01.2019 delle parti per ulteriore sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi fissato per il 18.01.2019 (nota del 11.01.2019 trasmessa via PEC alle parti);
- sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi del 18.01.2019 in cui sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili (cfr. verbale di sopralluogo del 18.01.2019):

- o immobile di Via La Marina n.14 (PT) [definito "Lotto 11"],

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 4



- immobile di via Veneziani n.6 (P1) [definito "Lotto 04"];
- convocazione del giorno 11.01.2019 delle parti per ulteriore sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi fissato per il 22.01.2019 (nota del 11.01.2019 trasmessa via PEC alle parti);
- sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi del 22.01.2019 in cui sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili (cfr. verbale di sopralluogo del 22.01.2019):
 - immobile di Via La Marina n.37/A-Via Veneziani, 3 (Cortile) [definito "Lotto 09"],
 - immobile di via Fragatella n.14 (PT) [definito "Lotto 03"];
 - immobile di via Veneziani n.7 (PT) [definito "Lotto 05"];
- convocazione del giorno 28.01.2019 delle parti per ulteriore sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi fissato per il 29.01.2019 (nota del 28.01.2019 trasmessa via PEC alle parti);
- sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi del 29.01.2019 in cui sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili (cfr. verbale di sopralluogo del 29.01.2019):
 - immobile di Via La Marina n.43 (P1) [definito "Lotto 08"],
- convocazione del giorno 28.01.2019 delle parti per ulteriore sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi fissato per il 30.01.2019 (nota del 28.01.2019 trasmessa via PEC alle parti);
- sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi del 30.01.2019 in cui sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili (cfr. verbale di sopralluogo del 30.01.2019):
 - immobile di Via Salnitro n.7 (PT) [definito "Lotto 02"],
 - immobile di Via Salnitro n.21 (PT) [definito "Lotto 01"],
 - immobile di via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 (PT) [definito "Lotto 07"],
- convocazione del giorno 29.01.2019 delle parti per ulteriore sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi fissato per il 01.02.2019 (nota del 29.01.2019 trasmessa via PEC alle parti);
- sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi del 01.02.2019 in cui sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili (cfr. verbale di sopralluogo del 01.02.2019):
 - immobile di Via La Marina n.12 (PT) [definito "Lotto 10"],

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 5



- terreno agricolo C.da Scotelloni [definito "Lotto 12"],
- convocazione del giorno 01.02.2019 delle parti per ulteriore sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi fissato per il 05.02.2019 (nota del 01.02.2019 trasmessa via PEC alle parti);
- sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi del 05.02.2019 in cui sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili (cfr. verbale di sopralluogo del 05.02.2019):
 - immobile di Via La Marina n.37/a – Via Veneziani n3 (PT) [definito "Lotto 06"],
- convocazione del giorno 27.03.2019 delle parti per ulteriore sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi fissato per il 29.03.2019 (nota del 27.03.2019 trasmessa via PEC alle parti);
- sopralluogo conoscitivo dello stato dei luoghi del 29.03.2019 in cui sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili (cfr. verbale di sopralluogo del 29.03.2019):
 - locale a piano interrato (sottoscala) con ingresso dall'androne al civico n. 43 di Via La Marina annesso ai locali costituenti il "Lotto 007" (via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra).
- convocazione del giorno 10.04.2019 delle parti per incontro fissato per il 12.04.2019 presso lo studio dello scrivente (nota del 10.04.2019 trasmessa via PEC alle parti) finalizzato ad un tentativo di conciliazione tra le parti;
- incontro del 12.04.2019 presso lo studio dello scrivente finalizzato ad un tentativo di conciliazione tra le parti (cfr. verbale di incontro del 12.04.2019);
- rilievo fotografico e rilievi metrici con l'ausilio di collaboratore;
- analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle problematiche sollevate;
- ispezioni documentarie presso
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani ; Catasto Immobiliare, Archivio di Stato;
 - Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie.
- stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 6





3.0 - VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

I vari immobili sono stato visionati mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle seguenti date alla presenza:

✓ per il Sopralluogo del 04.12.2018

o per il FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED] (Attore principale) dell'avv. **Antonia Baldassarre;**

o per i [REDACTED] (Convenuto) [REDACTED]
o per i [REDACTED] (Convenuti) del
consulente tecnico di parte nominato **ing. Mario Gabriele Grittani;**

o per i sig.ri [REDACTED] (Convenuti) del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

✓ per il Sopralluogo del 18.01.2019

o per il [REDACTED] (Convenuto) [REDACTED]
(sopraggiunto alle ore 10.40);

o per i [REDACTED] (Convenuti) del
consulente tecnico di parte nominato **ing. Mario Gabriele Grittani;**

o per i [REDACTED] (Convenuti) [REDACTED]
[REDACTED] (allontanatosi alle ore 10.40);

o il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

✓ per il Sopralluogo del 22.01.2019

o per i [REDACTED] (Convenuti) del
consulente tecnico di parte nominato **ing. Mario Gabriele Grittani** (allontanatosi alle ore
12.30);



- per i [REDACTED] (Convenuti) [REDACTED]

- il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

✓ **per il Sopralluogo del 29.01.2019**

- [REDACTED]

- il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

✓ **per il Sopralluogo del 30.01.2019**

- [REDACTED]

(allontanatosi alle ore 10.42);

- [REDACTED]

- il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

✓ **per il Sopralluogo del 01.02.2019**

- [REDACTED] (Convenuti) del consulente tecnico di parte nominato **ing. Mario Gabriele Grittani** (allontanatosi alle ore 10.50);

- [REDACTED]

[REDACTED] (non presente nel sopralluogo del lotto 10 perché temporaneamente allontanatosi);

- il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

✓ **per il Sopralluogo del 05.02.2019**

- [REDACTED]

- il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 8



✓ per il Sopralluogo del 29.03.2019

○

○ il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

4.0 – RISPOSTE AI QUESITI

Per facilità di trattazione i quesiti sono stati affrontati nei seguenti paragrafi e sotto paragrafi aventi come titolo del paragrafo il quesito di riferimento e titolo del sotto-paragrafo l'attinenza allo specifico immobile e/o insieme degli immobili.

Per facilità di comprensione e per continuità con la documentazione depositata, i vari immobili sono stati individuati con la stessa denominazione utilizzata negli atti e che nella tabella di seguito riportata viene ricordata:

Lotto	Immobile	Città	Prov.	Indirizzo	Piano	Foglio	P.IIa	Sub
Lotto 001	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Salnitro,21	PT	2	1203	8
Lotto 002	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Salnitro,7	PT	2	1196	4
Lotto 003	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Fragatella,14	PT	2	183	7
Lotto 004	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Veneziani, 6	P1	9	2104	13
Lotto 005	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Veneziani, 7 - Via La Marina 37/a	PT	9	1976	2 e 5
Lotto 006	Magazzino	Bisceglie	BT	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3	PT	9	344	21
Lotto 007	Negozi	Bisceglie	BT	Via La Marina 45-47 - Via Venziani, 1	PT	9	344	25
Lotto 008	Appartamento	Bisceglie	BT	Via La Marina, 43	P1	9	344	16
Lotto 009	Cortile - Ente Urbano	Bisceglie	BT	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3		9	344	vari
Lotto 010	Magazzino/negozi	Bisceglie	BT	Via La Marina, 12	PT	9	2029	5
Lotto 011	Magazzino/negozi	Bisceglie	BT	Via La Marina, 14	PT	9	2029	6
Lotto 012	Terreno agricolo	Bisceglie	BT	Contrada Scotelloni		17	233	

a) Individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto delle masse da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota

Si riportano nei seguenti sotto-paragrafi, per ciascun bene individuato, la relativa individuazione, il riferimento ai titoli di provenienza nonché la verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 9

A1) - LOTTO 001

❖ **Individuazione del bene**

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 21 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1203, Subalterno 8, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2012 n.7375.1/2012 in atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali dal 27/02/2012 (prot. n. BA0073365) era individuato in **via Salnitro, 19 a piano Terra**.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobile sopra individuato

- con atto di compravendita trascritto al N.8672 il 28/03/1931 è stato venduto da [REDACTED] [REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 01" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];
- con atto di trascrizione di eredità del 20/6/1962 n.20650/18741 (a seguito di denuncia successione n.97 vol.161 - morte il 19/01/1962) è stato devoluto in parti uguali dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 01" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];
- con atto di divisione (Rep. n.503 - Raccolta N.68 del 11/02/1980 Notaio Mario Lamanna in Bisceglie) trascritto a Trani il 28/02/1980 rep. 4023/3182, è stato attribuito dai fratelli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 01" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 10



- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità del 05/05/1997 n.7448/5825 è stato devoluto dal [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 01" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano];

- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011] n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in Morte di [REDACTED] per l'aliquota della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] [allegato N.22 all'Atto di Citazione della Attore Principale [REDACTED]].

❖ **Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota**

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- [REDACTED] Proprietà per 1/5

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 11



A2) – LOTTO 002

❖ **Individuazione del bene**

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1196, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2012 n.7380.1/2012 in atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali dal 27/02/2012 (prot. n. BA0073369) era individuato in **via De Donato Fragatella n.5 e n.7 a piano Terra**.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobile sopra individuato

- con **atto di compravendita trascritto al N.6984 il 13/03/1928** è stato venduto dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 02" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];
- con **atto di trascrizione di eredità del 20/6/1962 n.20650/18741 (a seguito di denuncia successione n.97 vol.161 – morte il 19/01/1962)** è stato devoluto in parti uguali dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 02" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];
- con **atto di divisione (Rep. n.503 – Raccolta N.68 del 11/02/1980 Notaio Mario Lamanna in Bisceglie) trascritto a Trani il 28/02/1980 rep. 4023/3182**, è stato attribuito dai [REDACTED]
[REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 02" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 12



- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825 è stato devoluto dal [REDACTED]

[allegato a Fascicolo "Lotto 02" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano];

- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011) n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in [REDACTED]

❖ **Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota**

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- | | |
|--------------|-------------------|
| - [REDACTED] | Proprietà per 1/5 |

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 13



A3) - LOTTO 003

❖ **Individuazione del bene**

Immobile sito in Bisceglie in **via Fragatella, 14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 183, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2012 n.7370.1/2012 in atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali dal 27/02/2012 (prot. n. BA0073367) era individuato in **via De Donato Fragatella n.8A a piano Terra**.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobile sopra individuato

- con **atto di compravendita** trascritto al N.26121/24057 il 14/09/1957 è stato venduto dal sig. Mastrogiacomo Pantaleo (costruttore) alla **sig.ra** [redacted] [allegato a Fascicolo "Lotto 03" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];
- con **Certificato di denunciata successione** trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011] n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in Morte [redacted]

[redacted]

[redacted] [allegato N.22 all'Atto di Citazione della Attore Principale [redacted]

[redacted] e allegato a Fascicolo "Lotto 03" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano]





❖ **Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota**

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

-	Proprietà per 1/5

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.

A4) - LOTTO 004

❖ **Individuazione del bene**

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 6 a piano primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2104, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3.5 vani.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobile sopra individuato

- con **atto di compravendita trascritto al N.14637/13964 il 12/05/1958** è stato venduto dai sig.ri



[allegato a Fascicolo "Lotto 04" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 15



- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011) n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in Morte [REDACTED]

[allegato N.22 all'Atto di Citazione della Attore Principale "Fallimento della [REDACTED] e allegato a Fascicolo "Lotto 04" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano].

❖ *Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota*

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- [REDACTED] Proprietà per 1/5

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.



A5) – LOTTO 005

❖ **Individuazione del bene**

Immobile sito in Bisceglie così composto:

- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1.5 vani

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2012 n.7157.1/2012 in atti all' *Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali* dal 24/02/2012 (prot. n. BA0073757) era individuato in **via Francesco Veneziani, 5 a piano Terra**.

- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7; Via La Marina 37/A a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 19 mq.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2012 n.7183.1/2012 in atti all' *Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali* dal 24/02/2012 (prot. n. BA0073737) era individuato in **via Francesco Veneziani, 3 a piano Terra**.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobile sopra individuato

- con atto del 24/11/1971 n.22223 rep. notaio Giuseppe Divita di Bisceglie registrato il 13/12/1971 n. 1821, trascritto a Trani il 26/11/1971 n. 50222 (con riferimento al sub. 2) e atto del 01/02/1954, notaio Giorgio Albanese di Bisceglie, trascritto a Trani il 15/02/1954 n. 4986 (con riferimento al sub. 5) è stato acquisito dal sig. [REDACTED]

- è diventato di proprietà per complessivi 1/3 dei fratelli [REDACTED] per successione legittima del proprio padre [REDACTED] apertasi in Bisceglie il 01/10/1991

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 17



(den.26 vol. 284 Ufficio Registro Trani) trascritto a Trani il 12/10/1995 Registro Particolare N.13965 E Registro Generale 17335 [allegata alla presente relazione];

- con atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459, la quotaparte pari a 2/3 dell'immobile è stata venduto dal s. [REDACTED]

[allegato a Fascicolo "Lotto 05" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825 è stato devoluto dal s. [REDACTED]

[allegato a Fascicolo "Lotto 05" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011] n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in Morte s. [REDACTED] per l'aliquota della s. [REDACTED]

[REDACTED] [allegato N.22 all'Atto di Citazione della Attore Principale "Fallimento della [REDACTED]"].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





❖ *Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota*

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

-		Proprietà per 1/5
-		Proprietà per 1/5

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig.  non risulta costituito in giudizio.

A6) - LOTTO 006

❖ *Individuazione del bene*

Immobile sito in Bisceglie in via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 110 mq.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2012 n.7399.1/2012 in atti all'*Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali* dal 27/02/2012 (prot. n. BA0073366) era individuato in via Francesco Veneziani, 3 piano T.

❖ *Riferimento ai titoli di provenienza*

L'immobile sopra individuato

- era di proprietà per 1/3 ciascuno dei sig.ri 
 (defunto) in forza di costruzione effettuata su **suoli acquistati con atti per Notaio**

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 19



Giorgio Albanese di Bisceglie in data 03/11/1952, trascritto il 17/11/1952 n.34555, il 01/02/1954 trascritto il 19/02/1954 n. 4986; 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n.6679, 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n. 6675; 18/08/1956 trascritto il 28/08/1956 n. 23628; nonché con atto del 20/11/1958 n. 1883 rep. notaio Giuseppe Divita di Bisceglie trascritto il 22/11/1958 n. 35285 (atti tutti trascritti a Trani);

- è diventato di proprietà per complessivi 1/3 dei fratelli [redacted] per successione legittima del proprio p [redacted] in Bisceglie il 01/10/1991 (den.26 vol. 284 Ufficio Registro Trani) trascritto a Trani il 12/10/1995 Registro Particolare N.13965 E Registro Generale 17335 [allegata alla presente relazione];

- con atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459, presente all'interno dell'individuato "secondo lotto di piano terra", è stato attribuito al [redacted] [allegato a Fascicolo "Lotto 06" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825 è stato devoluto dal [redacted]

[allegato a Fascicolo "Lotto 06" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011) n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. [redacted]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 20



[redacted]

[redacted] [allegato N.22 all'Atto di Citazione della Attore
Principale "Fallimento della [redacted]

❖ *Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota*

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- [redacted]	Proprietà per 1/5

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [redacted] non risulta costituito in giudizio.

A7) - LOTTO 007

❖ *Individuazione del bene*

Immobile sito in Bisceglie in via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 194 mq.

L'immobile ha subito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2012 n.28120.1/2012 in atti all'*Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali* dal 28/06/2012 (prot. n. BA0258958).

L'immobile prima della suddetta VARIAZIONE TOPONOMASTICA era individuato in via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.43/45 a piano Terra.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 21



L'immobile ha subito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2012 n.7413.1/2012 in atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali dal 27/02/2012 (prot. n. BA0073362).

L'immobile prima della suddetta VARIAZIONE TOPONOMASTICA era individuato in via La Marina n.53/55 a piano Terra.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobile sopra individuato

- era di proprietà per 1/3 ciascuno dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (defunto) in forza di costruzione effettuata su **suoli acquistati con atti per Notaio Giorgio Albanese di Bisceglie in data 03/11/1952, trascritto il 17/11/1952 n.34555, il 01/02/1954 trascritto il 19/02/1954 n. 4986; 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n.6679, 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n. 6675; 18/08/1956 trascritto il 28/08/1956 n. 23628; nonché con atto del 20/11/1958 n. 1883 rep. notaio Giuseppe Divita di Bisceglie trascritto il 22/11/1958 n. 35285 (atti tutti trascritti a Trani);**
- è diventato di proprietà per complessivi 1/3 dei fratelli [REDACTED] (1955) **per successione legittima del proprio padre [REDACTED] apertasi in Bisceglie il 01/10/1991 (den.26 vol. 284 Ufficio Registro Trani) trascritto a Trani il 12/10/1995 Registro Particolare N.13965 E Registro Generale 17335 [allegata alla presente relazione];**
- con atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459, presente all'interno dell'individuato "secondo lotto di piano terra", è stato attribuito al [REDACTED] [allegato a Fascicolo "Lotto 07" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 22



- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825 è stato devoluto dal [REDACTED]

[allegato a Fascicolo "Lotto 07" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano];

- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011) n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in [REDACTED]

❖ *Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota*

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- | | |
|--------------|-------------------|
| - [REDACTED] | Proprietà per 1/5 |

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 23



A8) - LOTTO 008

❖ **Individuazione del bene**

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.43 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6.5 vani.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2012 n.7394.1/2012 in atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali dal 27/02/2012 (prot. n. BA0073359) era individuato in **via La Marina n.51 a piano Primo**.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobile sopra individuato

- era di proprietà per 1/3 ciascuno dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (defunto) in forza di costruzione effettuata su **suoli acquistati con atti per Notaio Giorgio Albanese di Bisceglie in data 03/11/1952, trascritto il 17/11/1952 n.34555, il 01/02/1954 trascritto il 19/02/1954 n. 4986; 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n.6679, 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n. 6675; 18/08/1956 trascritto il 28/08/1956 n. 23628; nonché con atto del 20/11/1958 n. 1883 rep. notaio Giuseppe Divita di Bisceglie trascritto il 22/11/1958 n. 35285 (atti tutti trascritti a Trani);**
- è diventato di proprietà per complessivi 1/3 dei fratelli [REDACTED] per **successione legittima del proprio padre [REDACTED] apertasi in Bisceglie il 01/10/1991 (den.26 vol. 284 Ufficio Registro Trani) trascritto a Trani il 12/10/1995 Registro Particolare N.13965 E Registro Generale 17335 [allegata alla presente relazione];**
- con **atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 - Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459, presente all'interno dell'individuato "terzo lotto di piano primo", è stato attribuito**

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 24



al sig. [redacted] [allegato a Fascicolo "Lotto 08" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano];

- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825

è stato devoluto dal sig. [redacted]

[redacted]
[allegato a Fascicolo "Lotto 08" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano];

- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011) n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in [redacted]

❖ **Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota**

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- [redacted] Proprietà per 1/5

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [redacted] non risulta costituito in giudizio.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 25



A9) - LOTTO 009

❖ **Individuazione del bene**

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 3, Via La marina n.43 Piano T**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie (Categoria: area urbana; consistenza 374 mq) al Foglio 9,

Particella 344, Subalterno 29,

Particella 353, Subalterno 1, Particella 789, Subalterno 1, Particella 1972, Subalterno 1,

Particella 1973, Subalterno 1, Particella 1977, Subalterno 1.

L'immobilabile prima del 13/07/2012 in atti all' *Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali* dal 13/02/2012 VMI (n. 30928.1/2012) era individuato in **via La Marina n.45 a piano Terra** al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9,

Particella 344, Subalterno 23,

Particella 789, Particella 1972, Particella 1973, Particella 1977.

❖ **Riferimento ai titoli di provenienza**

L'immobilabile sopra individuato

- era di proprietà per 1/3 ciascuno dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (defunto) in forza di costruzione effettuata su **suoli acquistati con atti per Notaio Giorgio Albanese di Bisceglie in data 03/11/1952, trascritto il 17/11/1952 n.34555, il 01/02/1954 trascritto il 19/02/1954 n. 4986; 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n.6679, 20/02/1954 trascritto il 03/03/1954 n. 6675; 18/08/1956 trascritto il 28/08/1956 n. 23628; nonché con atto del 20/11/1958 n. 1883 rep. notaio Giuseppe Divita di Bisceglie trascritto il 22/11/1958 n. 35285 (atti tutti trascritti a Trani);**
- è diventato di proprietà per complessivi 1/3 dei fratelli [REDACTED] (1955) per **successione legittima del proprio padre [REDACTED] pertasi in Bisceglie il 01/10/1991**

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 26



(den.26 vol. 284 Ufficio Registro Trani) trascritto a Trani il 12/10/1995 Registro Particolare N.13965 E Registro Generale 17335 [allegata alla presente relazione];

- con atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459, ed annesso Regolamento Condominiale (costituente parte integrante) ha subito le seguenti divisioni [allegato a Fascicolo “Lotto 09” Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano]:
- al suddetto atto, come sopra indicato, è allegato il Regolamento Condominiale che regola le parti comuni del compendio e che costituisce parte integrante e sostanziale del suddetto atto.

Si riporta di seguito il riferimento all’atto

“2) Le parti si danno reciprocamente atto che il condominio, di cui fanno parte le unità immobiliari tutti in premessa descritte, viene regolato dal regolamento di condominio che con annesse tabelle millesimali e planimetrie, previa lettura da me datane in presenza dei testimoni ai comparenti, da questi sottoscritto con i testimoni e me notaio al presente atto si allega sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale, regolamento che le parti dichiarano di conoscere ed accettare ed a cui fanno espresso riferimento anche per l’individuazione degli enti comuni, ...” [cfr.: atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459]

- All’interno del su indicato atto il Lotto 09 non costituisce mai un preciso immobile oggetto di divisione e tantomeno viene inserito interamente all’interno dei lotti formati per la divisione tra i fratelli.
- Esso viene nominato nel corso dell’atto come **“scoperti condominiali”** e, per questo viene esattamente individuato all’interno del paragrafo **“DISPOSIZIONI COMUNI ALLE CONVENZIONI CHE PRECEDONO”** con riferimento a precisi dati catastali ossia **“Comune di**

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 27



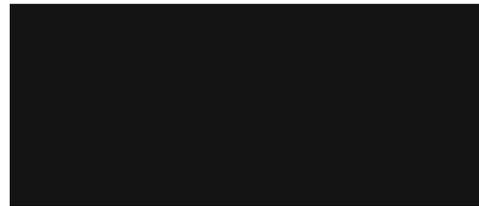
Bisceglie, fg.9 p.lle 344/23 – 789 – 1972 – 1973 – 1977” ora diventate Foglio 9, Particella 344, Subalterno 29, Particella 353, Subalterno 1, Particella 789, Subalterno 1, Particella 1972, Subalterno 1, Particella 1973, Subalterno 1, Particella 1977, Subalterno 1.

Si riporta di seguito il riferimento all’atto

“... precisando che gli scoperti condominiali cui si fa cenno nel ridetto regolamento sono individuati nelle mappe catastali del Comune di Bisceglie al foglio 9 con le particelle 344/3 – 789 – 1972 – 1973 - 1977” [cfr.: atto di divisione e cessione di diritti immobiliari Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459].

- All’interno del Regolamento di Condominio, con riferimento anche alle relative tavole grafiche allegate al medesimo, le su indicate parti (+ altre) sono indicate nella Tabella A e rappresentano **le parti che restano in comune pro-indiviso a piano terra.**
- Il totale dei millesimi corrispondenti viene diviso per tre e tali aliquote millesimali vengono inserite nelle tabella dei tre corrispondenti “*Lotti I, II, e III dei locali e spazi del piano terra*” di proprietà esclusiva di ciascun assegnatario nonché nella tabella di riepilogo generale.
Ossia con tale operazione viene di fatto suddivisa la comproprietà **dell’atrio interno (Lotto 009)** esclusivamente **tra i proprietari degli immobili a piano terra** attribuendo la stessa in quota parte (pari ad 1/3) al

- o “Lotto I piano terra”: attribuito a
- o “Lotto II piano terra”: attribuito a
- o “Lotto III piano terra”: attribuito a



- Tale indicazione è sancita dall’articolo 39 del su indicato regolamento condominiale che così recita:
“... la entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi resta stabilita come specificato nelle tabelle che seguono redatte sia per i locali a piano terra nei tre distinti Lotti I, II, III (tabella “C”) e sia per gli appartamenti di 1° piano

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 28



suddivisi anche per essi in I, II e III Lotto (Tabella "D") ... [cfr.: Regolamento di Condominio allegato A all'atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 - Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459].

- Pertanto nella misura di 1/3 indiviso individuato come parti comuni di proprietà annesse solo ai seguenti immobili Lotto 05, Lotto 06, Lotto 07 (come individuati nella presente relazione), successivamente con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825 è stato devoluto dal

[allegato a Fascicolo "Lotto 09" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];;

- nella misura di 1/3 indiviso individuato come parti comuni di proprietà annesse solo ai seguenti immobili Lotto 05, Lotto 06, Lotto 07 (come individuati nella presente relazione), con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011) n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in Morte per l'aliquota della

- nella misura di 1/3 indiviso, annessa come sopra definito ai beni trasferiti con atto di seguito descritto, con denuncia di successione (morte del 02/12/2010) (den. 717 vol. 9990 Ufficio Registro Trani del 28/11/2011), trascritta a Trani il 23/01/2012 Registro Particolare N.1107 E Registro Generale 1338 la relativa quota di pertinenza (1/3) del sig

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 29





❖ *Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota*

Pertanto in base al su indicato paragrafo attualmente la situazione di comproprietà del Lotto 09 è la seguente:

- Lotto I piano terra: attribuito a [REDACTED]

○ **Per quota parte pari a 1/3** attribuita ai locali

individuati nel Regolamento di Condominio con la seguente numerazione:

Vani 4, 5, 6, 7/b, 14/b, 16, 21, 22, 24/b, 32, 33

oggi individuati in al

- fg. 9, p.lla 344, Sub.22 (Via Francesco veneziani n.3 PT)

[REDACTED]

- fg. 9, p.lla 344, Sub.24 (via La Marina 47/49 PT)

[REDACTED]

- fg. 9, p.lla 1975, Sub.3 (via Francesco Veneziani n.9 PT)

[REDACTED]

- fg. 9, p.lla 1975, Sub.2 (via Francesco Veneziani n.7 P1)

[REDACTED]

- Lotto II piano terra: attribuito a [REDACTED]

○ **Per quota parte pari a 1/3** attribuita ai locali:

Individuati nel Regolamento di Condominio con la seguente numerazione:

Vani 1, 7/a, 14/a, 15, 19, 20, sottsc. 3

oggi individuati:

- fg. 9, p.lla 344, Sub. 25 (Via La Marina n.45, n.47 PT)

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 30



- fg. 9, p.lla 344, Sub. 21 (Via Francesco Veneziani n. 3 / Via La Marina n.37/A PT)

- fg. 9, p.lla 1976, Sub.2 (Via Francesco Veneziani n. 7 PT)

- fg. 9, p.lla 1976, Sub.5 (Via Francesco Veneziani n. 7 / Via La marina n.37/A PT)

Ferrante Mauro (1943), Ferrante Nicola

- **Lotto III piano terra:**

- **Per quota parte pari a 1/3 attribuita ai locali:**

Individuati nel Regolamento di Condominio con la seguente numerazione:

Vani 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, suolo scoperto 26

oggi individuati:

- fg. 9, p.lla 344, Sub. 27 (Via La Marina n.35 n.37 PT)

- fg. 9, p.lla 344, Sub. 28 (Via La Marina n.39 PT)

- fg. 9, p.lla 1976, Sub. 6 (Via Francesco Veneziani, 5 PT)

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 31



L'immobile attualmente risulta in atti all'*Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio*

Servizi Catastali intestato ai signori per le relative quote indicate:

-	Proprietà per 6/90
-	<u>Proprietà per 15/90</u>
-	<u>Proprietà per 15/90</u>
-	Proprietà per 10/90
-	Proprietà per 4/90

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.

Si ritiene che si debba procedere ad un aggiornamento della suddetta situazione in ragione della necessità di riconoscere al sig. [REDACTED] quale proprietario dell'immobile individuato al fg. 9, p.la 344, Sub.22 (Via Francesco veneziani n.3 PT), quota parte della comproprietà del su indicato atrio interno (Lotto 9) a discapito di parte delle quote attualmente attribuite ai [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] non appartiene a nessuna delle parti in causa.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 32



Si specifica, all'uopo, che la condizione di comproprietà è suscettibile di variazione (art. 4 del su indicato regolamento di condominio) se si sono verificate/verificano modifiche sostanziali nelle condizioni di una o più parti dell'intero complesso edilizio, **per cui sia venuto ad alterarsi in modo apprezzabile il rapporto originario tra i valori dei piano o dei singoli locali a piano terra o/e dei singoli appartamenti anche a richiesta di uno solo dei condomini.**



A10) - LOTTO 010

❖ ***Individuazione del bene***

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.12 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 85 mq.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2012 n.13866.1/2012 in atti all'*Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali* dal 06/04/2012 (prot. n. BA0139447) era individuato in **via La Marina n.14 a piano Terra**.

❖ ***Riferimento ai titoli di provenienza***

L'immobile sopra individuato

- di proprietà dei [REDACTED] per successione legittima del proprio [REDACTED] apertasi in Bisceglie il 01/10/1991 (den.26 vol. 284 Ufficio Registro Trani) trascritto a Trani il 12/10/1995 Registro Particolare N.13965 E Registro Generale 17335 [*allegata alla presente relazione*];
- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 33





[allegato a Fascicolo "Lotto 10" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano];

- con denuncia di successione (morte del 02/12/2010) (den. 717 vol. 9990 Ufficio Registro Trani del 28/11/2011), trascritta a Trani il 23/01/2012 Registro Particolare N.1107 E Registro Generale 1338 la relativa quota di pertinenza (1/3) del [REDACTED]



- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011] n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in [REDACTED]



❖ *Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota*

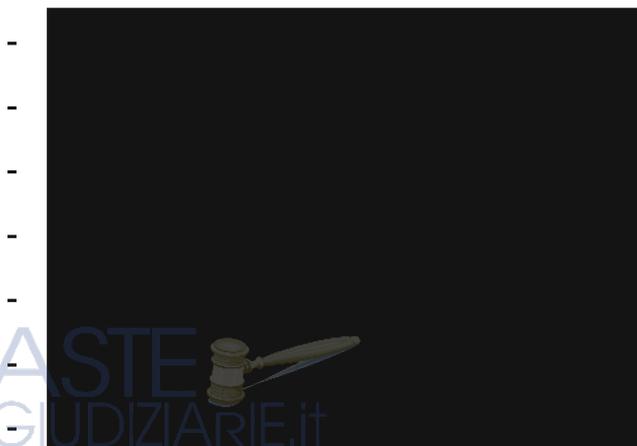
L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- [REDACTED] Proprietà per 6/90
- [REDACTED] Proprietà per 15/90

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 34





Proprietà per 15/90

Proprietà per 10/90

Proprietà per 4/90

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.

A11) - LOTTO 011

❖ *Individuazione del bene*

Immobile sito in Bisceglie in via La Marina n.14 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 175 mq.

L'immobile prima della VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2012 n.13867.1/2012 in atti all'*Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali* dal 06/04/2012 (prot. n. BA0139445) era individuato in via La Marina n.14A a piano Terra.

❖ *Riferimento ai titoli di provenienza*

L'immobile sopra individuato

- di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] successione legittima del proprio [REDACTED] apertasi in Bisceglie il 01/10/1991

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 35



(den.26 vol. 284 Ufficio Registro Trani) trascritto a Trani il 12/10/1995 Registro Particolare N.13965 E Registro Generale 17335 [allegata alla presente relazione];

- con denuncia di successione (morte del 30/10/1992) registrato a Trani al n. Volume 294 n.37 ed atto di trascrizione di eredità (certificato di denunciata successione) del 05/05/1997 n.7448/5825

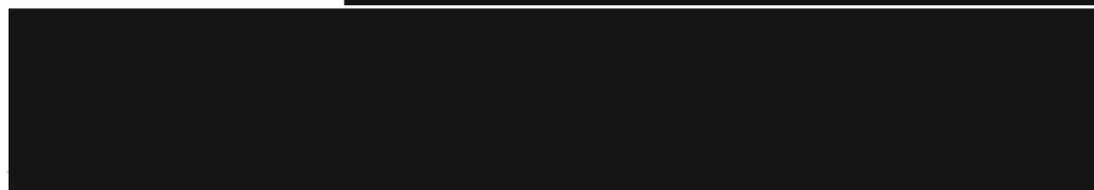


[allegato a Fascicolo "Lotto 11" Elaborato peritale fallimento Tribunale di Trani Sezione Fallimentare N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sclano];

- con denuncia di successione (morte del 02/12/2010) (den. 717 vol. 9990 Ufficio Registro Trani del 28/11/2011), trascritta a Trani il 23/01/2012 Registro Particolare N.1107 E Registro Generale 1338 la relativa quota di pertinenza (1/3) del



- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011) n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in



❖ **Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota**

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

-
-

Proprietà per 6/90

Proprietà per 6/90

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 36





Proprietà per 6/90

Proprietà per 6/90

Proprietà per 6/90

Proprietà per 15/90

Proprietà per 15/90

Proprietà per 10/90

Proprietà per 4/90

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDAZIONE] non risulta costituito in giudizio.

A12) - LOTTO 012

❖ ***Individuazione del bene***

Immobile sito in Bisceglie in **Cotrada Scotelloni**, attualmente individuato al catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Foglio 17, Particella 233, Qualità Classe Semin Arbor / 1, Consistenza 1560 mq.

❖ ***Riferimento ai titoli di provenienza***

L'immobile sopra individuato

- con **Atto di successione** [Registrazione: US Sede Trani Volume: 160 n.76 Succ. in Morte di **Ruggieri Giuseppe del 03/09/1961**] trascritto a Trani nel 1962 Registro Particolare N.35970 e

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 37



Registro Generale 39427, da sig. [REDACTED] è succeduto ai figli [REDACTED]

- con Atto di divisione, notaio Del Monaco Alberto in Bisceglie, repertorio N. 67378 del repertorio N. part. 8423 della Raccolta del 23/09/1961, trascritto al n.31813/28379 10.10.1961 è stato attribuito alla [REDACTED] [allegato al "Fascicolo "Lotto 12" Elaborato peritale fallimento Trib. di Trani Sez. Fall. N.G.R. 039/11 a firma Arch. G. di Gennaro Sciano"]
- con Certificato di denunciata successione trascritto a Trani il 06/09/2012 repertorio N. generale 15649. N. part. 12027 [Denuncia nei passaggi per causa morte del 18/07/2011] n.24995.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BA0313362) Registrazione: US Sede Trani Volume: 9990 n.448 del 17/07/2012 Succ. in [REDACTED]

❖ *Attuale appartenenza alle parti in causa, e relativa la misura di ciascuna quota*

L'immobile attualmente risulta di proprietà dei signori per le relative quote indicate:

- [REDACTED] Proprietà per 1/5

Tutti i suindicati signori appartengono alle parti in causa.

Si precisa che il sig. [REDACTED] non risulta costituito in giudizio.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 38



b) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica, indicandone anche la consistenza catastale e la destinazione urbanistica.

B1) - LOTTO 001

❖ Descrizione del bene - Lotto 001

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 21 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1203, Subalterno 8, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano.

L'immobile è stato visionato mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle date 04 dicembre 2018 e 30 gennaio 2019 alla presenza di

- o per il sopralluogo del 04.12.2018 per il FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

(Attore principale) dell'avv. **Antonia Baldassarre;** [REDACTED]

[REDACTED] (Convenuti) del consulente tecnico di parte nominato **ing. Mario Gabriele**

Grittani; [REDACTED] (Convenuti) [REDACTED]

- o per il sopralluogo del 30.01.2019 per [REDACTED]

[REDACTED] il collaboratore del sottoscritto CTU: arch. Pasquale Cipri.

ed in entrambi i sopralluoghi anche alla presenza della [REDACTED] la quale, al momento dei sopralluoghi, occupava e disponeva pienamente della su indicato immobile; non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Esso è localizzato all'interno del Centro Sorico del Comune di Bisceglie cui si accede direttamente da via Salnitro dall'ingresso al civico n. 21.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 39



L'immobile, a cui si accede attraverso portoncino in legno, è adibito a civile abitazione: esso è composto da un ingresso soggiorno/cucina e una stanzetta adibita a ripostiglio: i due ambienti indicati sono separati da una tramezzatura non a tutta altezza al fine di permettere una certa unica aerazione e ventilazione naturale diretta riviniente dal portoncino di ingresso e dal suo sovrastante finestrino (sopraluce).

I locali, a copertura a botte, si trovano a circa 0.00 mt dal livello strada.

La superficie commerciale interna dell'immobile è pari a circa 30 mq.

La facciata di ingresso (unica facciata esterna), esposta a nord/est, è direttamente illuminato ed aerato, come detto precedentemente, attraverso il portoncino di ingresso e il suo sovrastante finestrino (sopraluce).

L'immobile, non isolato, risulta inserito in edificio e quindi sia lateralmente sia superiormente risulta adiacente ad altri ambienti di altre proprietà: in quanto parte di un fabbricato all'immobile risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

Non è dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante: attualmente l'alimentazione idrica è derivata dall'immobile prospiciente sulla medesima via Salnitro residenza della sig.ra [REDACTED] occupante l'immobile *de quo* mentre il recapito fognario finale non a norma risulta un pozzo sperdente; non è presente alcun impianto termico e impianto telefonico, nessuna alimentazione ed impianto gas. E' presente un impianto elettrico e di illuminazione con allacciamento (e contatore) da rete pubblica.

La porta di accesso è costituita da un portoncino in legno con retrostante vetrinetta di ingresso con specchiature in vetro per la parte alta ed in legno per la parte bassa.

All'interno sussiste una piccola porta in legno a chiusura di una piccola nicchia ricavata nel muro utilizzata come ripostiglio. Il varco di passaggio tra i due ambienti costituenti l'immobile non presentano alcuna porta.

Sul portoncino di ingresso è presente un finestrino in legno con specchiature in vetro e scuri in legno: nella parte esterna a tale finestrino è presente un sistema antintrusione costituito da sbarre di ferro poste verticalmente.

La pavimentazione è in gres per tutti gli ambienti interni.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 40



Le pareti interne in muratura presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari ad eccezione di alcune porzioni della muratura del primo ambiente in cui sono presenti ridotti rivestimenti in piastrelle; il secondo ambiente presenta nella parte più bassa della muratura un rivestimento (controparete) in cartongesso. La volta presenta finitura ad intonaco civile tinteggiato bianco.

Non sono pretesi servizi.

Gli arredi presenti all'interno dell'immobile sono di proprietà dell'occupante.

Per quanto sopra le condizioni generali riscontrate non rendono l'immobile usabile come abitazione; a tali condizioni si aggiungono anche situazione di ammaloramento diffuso sulle pareti e sulle volte all'interno dell'immobile dovute a fenomeni infiltrativi e di umidità.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale – Lotto 001**

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 21 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1203, Subalterno 8, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 1 vano

La superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 30 mq

Sono presenti leggere difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto, che richiedono di fatto un allineamento tra quanto rilevato e quanto riportato in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 41

ASTE
GIUDIZIARIE.it



❖ *Destinazione urbanistica – Lotto 001*

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.



Zona "A" (Centro storico - paesistico)

Piano/vincolo Piano Regolatore Generale - Piano particolareggiato Centro Storico
Categoria: PRG - Zonizzazione
Codice elemento 2
Articoli norme tecniche 30 [riportato/i a fine paragrafo]

Citta' storica

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 42



Patrimonio storico urbano - Nucleo Antico

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Patrimonio storico urbano - Nucleo antico
Descrizione: perimetro del PRG Centro storico
Articoli norme tecniche: 1; 2; 9 [riportato/i a fine paragrafo]

Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata
Descrizione: BISCEGLIE

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 43





Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio



Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 30 - ZONA OMOGENEA A

Comprende il centro storico, nonché (secondo i dettami del l'art. 2 del D. I. 2-4-1968) zone di particolare pregio ambientale quali la fascia di case intorno al porto. Non sono ammesse demolizioni e nuove costruzioni su aree libere, fino all'adozione del relativo P. P. che dovrà osservare, in particolare, i dettami degli artt. 7, 8 e 9 del D. I. 2-4-1968. Nel frattempo sono ammessi solo i restauri tendenti o alla buona conservazione degli edifici in uso, o al recupero di quelli già pericolanti in disuso, e le ricostruzioni di quelli non totalmente crollati, previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Per gli edifici di cui alla Legge 1-6-1939, n. 1089 e 26-6-1959, n. 1492 valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

Il vincolo di espropriabilità per trasformazione in attrezzature o in edifici pubblici o comunque al servizio della collettività, potrà essere esteso dal P. P. ad altre costruzioni, od addirittura a interi isolati oltre quelle già indicate nel P.R.G.. Il piano particolareggiato per il centro storico dovrà essere sottoposto anche al preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 44



Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA

1. Le norme, in attuazione delle disposizioni dettate dall'art. 5.06 del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6, hanno la finalità di disciplinare la tutela dei beni paesaggistici individuati sul territorio comunale.

2. Le disposizioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati e in queste Norme Tecniche di Attuazione per la tutela dei beni paesaggistici, costituiscono variante al vigente di P.R.G. finalizzata all'obbligatorio adeguamento al PUTT/P, in seguito definita VARIANTE.

3. Le definizioni riportate nell'ALLEGATO vanno applicate solo agli interventi sui beni paesaggistici a cui le presenti norme si riferiscono.

4. Per i beni paesaggistici di cui al DM 1/8/1985 riguardanti "Lama Paterno", "Lama Santa Croce" e

"Zona costiera a sud di Bisceglie" si rimanda alla vigente disciplina statale in materia ed in particolare alle "Schede di identificazione e di definizione delle specifiche prescrizioni d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice" identificate con le sigle PAE0109, PAE0110 e PAE0111 negli elaborati del PPTR adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013.

5. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del citato PUTT/P, adeguati sulla base del Sistema delle Conoscenze, elaborato in sede di Integrazione al Documento Programmatico Preliminare, nonché sulla base degli approfondimenti eseguiti durante la redazione della bozza di PUG oltre che sulla base della ridefinizione degli ATD effettuata con la presente VARIANTE sono individuati nella Tav.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 45



4 - Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: Ambiti Territoriali Estesi. La VARIANTE di adeguamento recepisce gli indirizzi di tutela del PUTT/P, e cioè:

a) Per gli ATE di valore eccezionale "A": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;

b) per gli ATE di valore rilevante "B": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio;

c) per gli ATE di valore distinguibile "C": salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione dello stesso; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica;

d) per gli ATE di valore relativo "D": valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche; e) per gli ATE di valore normale "E": valorizzazione delle peculiarità del sito.

6. Gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) del PUTT/P, sulla base dei primi adempimenti del Comune di Bisceglie, approvati con le deliberazioni consiliari n. 48 del 02/08/2001 successivamente integrata con deliberazione n. 77 del 02/07/2003, nonché come modificati e integrati sulla base del Sistema delle Conoscenze e sulla base della bozza del PUG, sono disciplinati dai successivi articoli e sono rappresentati nelle Tavole 1, 2, 3.1 e 3.2. Per tali aree si applica la disciplina di delle NTA del PUTT/P, così come integrata dalle eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute negli articoli delle presenti norme. Ai fini dell'adeguamento alla pianificazione paesaggistica regionale in itinere, gli ATD sono individuati anche in coerenza con quanto individuato nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013. in attuazione del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.



Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

1. La VARIANTE individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale e storicoculturale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale, attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare:

a) il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile del nuovo nel tempo;

b) la conservazione, il rinnovamento e la valorizzazione della identità culturale del territorio comunale, attraverso la valorizzazione, la riqualificazione e l'utilizzo compatibile delle strutture, dei segni e delle testimonianze che rendono riconoscibile il territorio e lo qualificano in senso culturale.

2. Per gli aspetti paesaggistico-ambientali, articolati in Elementi della idrogeomorfologia e Aree a valenza naturalistica, si intende promuovere il potenziamento degli ecosistemi naturali e seminaturali. A tal fine gli obiettivi assunti sono:

a) tutelare la risorsa suolo, ovvero gli elementi morfologici del territorio, i percorsi delle acque e i recapiti, ai fini di ridurre il rischio di inondazione, di frane e di cedimenti dei versanti;

b) conservare la naturalità, ripristinarla laddove possibile, migliorare la funzionalità ecologica degli spazi naturali e dell'intero territorio biscegliese, anche in coerenza con il progetto di rete ecologica regionale;

c) migliorare le qualità ecologiche e paesaggistiche delle aree agricole, promuovendo la diffusione di sistemi agricoli dal carattere estensivo e incentrati sulla conservazione della biodiversità naturale e culturale, in modo da garantire la sopravvivenza di nicchie ecologiche e di catene trofiche non eccessivamente semplificate;

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 47



d) *promuovere la formazione di nuove aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico secondo una distribuzione strategica ai fini della continuità della rete ecologica;*

e) *migliorare la possibilità concreta di fruizione del patrimonio paesaggistico ambientale, anche ai fini di una più adeguata fruizione del territorio.*

3. *Per il Patrimonio storico-culturale, articolato in Beni storico-architettonici diffusi, Aree archeologiche, Elementi storici di attrezzamento del territorio, Strade di rilevanza paesaggistica, e Patrimonio storico culturale urbano, gli obiettivi prioritari sono volti a:*

a) *conservare le espressioni materiali della identità del paesaggio rurale di Bisceglie, preservarlo dalla introduzione di funzioni con esse non compatibili e promuovere una introduzione sostenibile del nuovo nel tempo;*

b) *promuovere forme consapevoli di conservazione, valorizzazione, tramite interventi che utilizzino modalità e tecnologie compatibili con i valori originari e che non ne alterino in modo irreversibile i caratteri;*

c) *tutelare e valorizzare la città storica, il patrimonio storico diffuso, i monumenti, le attrezzature, in modo compatibile con i valori originari e senza alternarne in modo irreversibile i caratteri;*

d) *incentivare azioni di sistema e di marketing territoriale per la messa in rete del patrimonio culturale e paesaggistico per la fruizione e la promozione turistica del territorio.*

4. *Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente Titolo la individuazione di dettaglio di ciascuna delle aree annesse è definita negli elaborati grafici Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P.*

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 9 - PATRIMONIO STORICO URBANO

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 48



1. *Costituisce bene di tipo storico-culturale il Patrimonio storico culturale urbano, individuato cartograficamente nell Tav. 3.2 – Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: ATD del Sistema della stratificazione storica della struttura insediativa - Ambito città storica. Esso è costituito da:*

a) il Nucleo antico i cui obiettivi e prestazioni sono la tutela e la valorizzazione del contesto tramite la integrazione dei programmi in atto con la riqualificazione dei suoi margini e dei suoi elementi di struttura e la programmazione di nuove funzioni culturali di interesse pubblico rappresentative della identità locale negli edifici e nelle aree di pregio, da perseguire attraverso la disciplina urbanistica vigente o quella che sarà integrata dal nuovo PUG;

b) i Tessuti storici extramoenia i cui obiettivi e prestazioni sono:

1. incentivazione a operazioni di riqualificazione mirate alla ricostruzione della integrità dell'impianto originario degli isolati e alla riproposizione della morfologia e dei rapporti dimensionali originari della città di impianto storico;

2. qualificazione morfologico funzionale a carattere unitario degli assi e degli spazi centrali della città di impianto storico della via della stazione e della ex ss. 16 e delle aree limitrofe alla cinta muraria storica;

3. individuazione delle aree libere o liberabili tramite compensazione volumetrica ai fini del soddisfacimento degli standard pregressi;

4. corretto inserimento della edilizia di sostituzione, perseguendo il decongestionamento e la qualità architettonica del contesto in coerenza con caratteri morfologici e funzionali permanenti.

c) gli Isolati o Edifici di pregio e i relativi spazi pertinenziali. Tra questi rientrano quelli vincolati ai sensi dell'art. dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i, indicati Tav. 3.2 con apposita simbologia e quelli censiti tra gli Ambiti Territoriali Distinti ai sensi del PUTT/P;

d) gli Edifici di interesse storico-documentario, ovvero l'edilizia storica così come individuata dallo studio del patrimonio storico urbano del Sistema delle conoscenze per la elaborazione del PUG;

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 49



e) i Giardini storici e le Alberature di pregio così come censiti dallo studio naturalistico del Sistema delle conoscenze per la elaborazione del PUG;

f) le Strade e piazze di struttura della città, comprensive delle quinte edificate e delle alberature presenti.

2. Per perseguire gli obiettivi di tutela del nucleo antico di cui al comma 1, lett. a) si rinvia alla disciplina attuativa in vigore.

3. Per perseguire gli obiettivi di tutela dei Tessuti storici extra-moenia e degli Isolati o Edifici di pregio di cui al comma 1, lett. b) e c) la VARIANTE definisce una disciplina basata sulla modalità attuativa diretta e stabilisce le condizioni da soddisfare nel caso di interventi di riconfigurazione morfologico funzionale, la cui complessità comporta una disciplina basata sulla modalità attuativa indiretta, così come indicato nella Tabella A "Disciplina dei Tessuti extra-moenia e degli Isolati e edifici di pregio". Nel caso in cui gli Edifici di pregio costituiscano anche ATD del PUTT/P, si applica anche la disciplina di tutela di cui all'art. 5. Nel caso in cui gli Edifici di pregio siano inseriti all'interno di ambiti di trasformazione, essi con le relative pertinenze vanno stralciati da detti ambiti.

Tabella A - Disciplina dei Tessuti storici extra-moenia e degli Isolati o Edifici di pregio

Componenti	Modalità di attuazione	Categorie di intervento	Edificazione: quantità o Df (mq/mq)	Destinazione d'uso degli edifici	Distanze minime			H max
					Dc	Ds	De	
tessuti storici extra-moenia	diretta	MO, MS RC, R, OI	edificato esistente	A Sc, Sp TPE1, TPE2, TPE3 TP1, TP2 TC1 TR1 RA1, RA2, RA3, RA4 PA1	esist	esist	esist	esist
	indiretta (1)	RE, RE,RE, DRL, DR2(2) VU1, VU2 SP	(3)	A Sc, Sp TPE1, TPE2, TPE3 TP1, TP2 TC1 TR1 RA1, RA2, RA3, RA4 PA1	esist	esist	esist	esist
Isolati o Edifici di pregio	diretta	MO, MS RC, R, OI (4)	edificato esistente	A Sc, Sp TPE1, TPE2, TPE3 TP1, TP2 TC1 TR1 RA1, RA2, RA3, RA4 PA1	esist	esist	esist	esist
	Indiretta (1)	RE, RE/AL,RE/S, DRL, DR2(2) VU1, VU2 SP	(3)	A Sc, Sp TPE1, TPE2, TPE3 TP1, TP2 TC1 TR1 RA1, RA2, RA3, RA4 PA1	esist	esist	esist	esist

(1) Per la ricomposizione edilizio-architettonica dei fronti urbani che coinvolga più edifici, o in caso di interventi di recupero estesi all'intero isolato.
 (2) Esclusivamente in caso di eliminazione di superfetazioni incongrue
 (3) Edificato esistente eventualmente incrementato in coerenza con la nota (2)
 (4) Per gli isolati costituiti da un unico edificio originario, nel caso gli interventi di riqualificazione delle cortine l'attuazione diretta è condizionata alla approvazione di un progetto unitario esteso all'intero isolato, cui tutte le unità edilizie dovranno conformarsi

4. Per perseguire la tutela degli Edifici interesse storico-documentario e relative pertinenze, di cui al comma 1, lett. d), la VARIANTE individua come uniche categorie di intervento consentite MO,MS, R, RC, OI. Sono consentite anche la RE, RE/AL,RE/S, DR1, DR2, solo a seguito di studio che dimostri la non rilevanza del valore storico testimoniale e tipologico del manufatto; in tal caso l'edificio assume la disciplina del tessuto circostante. Negli spazi pertinenziali sono consentiti tutti gli interventi di SP, a condizione che sia conservato o incrementato l'IP esistente.

5. Per perseguire la tutela dei Giardini storici e delle Alberature di pregio, la VARIANTE dispone la conservazione integrale dei giardini, il divieto di espanto delle essenze, a meno di motivazioni dovute alla salute delle piante, il divieto di impermeabilizzare il suolo anche parzialmente.

6. Per perseguire la tutela delle Strade e piazze di struttura della città la VARIANTE dispone la salvaguardia e la valorizzazione; a tal fine il Comune può predisporre uno o più progetti di riqualificazione unitaria degli spazi aperti che, nel caso in cui coinvolgano quinte architettoniche di edifici privati per una estensione di almeno 100 metri di fronte edificato anche non continuo, possono assumere valenza di PUE; in tal caso i PUE possono prevedere forme di premialità in termini di riconoscimento di quantità edificatorie da realizzarsi in situ, entro la misura massima del 20% delle superfici utili esistenti, comunque nel rispetto delle distanze di legge e fatti salvi i diritti di terzi. Per le alberature presenti la VARIANTE prevede la tutela integrale attraverso una manutenzione continua e periodica, da prevedere all'interno del Programma triennale delle OO.PP., anche con il rinnovo di singoli esemplari con essenze uguali alle preesistenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 51

ASTE
GIUDIZIARIE.it



B2) – LOTTO 002

❖ **Descrizione del bene – Lotto 002**

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1196, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani.

L'immobilabile è stato visionato mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle date 04 dicembre 2018 e 30 gennaio 2019 alla presenza di

○

○



Al momento dei sopralluoghi l'immobilabile è risultato non occupato da persone; sono presenti piccole quantità di materiali a deposito.

Esso è localizzato all'interno del Centro Sorico del Comune di Bisceglie cui si accede direttamente da via Salnitro dall'ingresso al civico n. 7.

All'immobilabile si accede salendo una piccola rampa di scale, attraverso un portoncino in legno che porta su un ballatoio, coperto da tettoia in legno e tegole, di uso comune con un altro immobilabile confinante (comuni sono anche le scale ed il predetto portoncino di accesso), quindi attraverso un ulteriore portoncino di ingresso in legno: l'immobilabile è attualmente in disuso.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 52



Esso è composto da un vano unico, una cucina dotata di fracassè e da un piccolo stanzino con porta afferente all'esterno che inizialmente costituiva l'ingresso (vestibolo) diretto e pertinenziale all'immobile da strada pubblica anche attraverso l'uso ulteriore piccola rampa di scale di uso esclusivo.

I locali, a copertura a crociera per il vano unico e a botte per lo stanzino e la cucina, si trovano a circa +1.25 mt dal livello strada.

La superficie commerciale interna dell'immobile è pari a circa 32 mq.

Le facciate esterne sono intonacate ma in cattivo stato di conservazione: sulle stesse si aprono due finestrini (uno a servizio del vano unico e l'altro della cucina) che permettono l'aerazione e l'illuminazione diretta dei locali; il vano centrale trova aerazione diretta anche attraverso il portoncino di ingresso prospiciente il ballatoio comune.

L'immobile, non isolato, risulta adiacente ad altri due piccoli edifici e quindi lateralmente risulta adiacente ad altri ambienti di altre proprietà: in quanto parte di un fabbricato all'immobile risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

Non è dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; non è presente alcun impianto termico, nessuna alimentazione ed impianto gas; non è presente impianto elettrico e di illuminazione.

La porta di accesso è costituita da un portoncino in legno.

All'interno sussiste una piccola porta in legno con specchiatura in vetro a chiusura di una piccola nicchia ricavata nel muro utilizzata come ripostiglio.

Un ulteriore porta in legno divide il vano centrale dalla cucina; nessuna porta divide il vano centrale dello stanzino (iniziale vestibolo).

La pavimentazione è in marmette in cemento colorato per tutti gli ambienti interni.

Le pareti interne in muratura presentano finitura ad intonaco civile tintecciato in colori chiari fortemente degradato: in alcune porzioni della muratura della cucina sono presenti ridotti rivestimenti in piastrelle.

La volta presenta finitura ad intonaco civile tintecciato chiaro in stato di forte degrado.

Non sono pretesi servizi.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 53



Sono presenti piccole quantità di materiali a deposito non appartenenti all'immobile.

Per quanto sopra le condizioni generali riscontrate non rendono l'immobile usabile come abitazione: a tali condizioni si aggiungono situazione di forte ammaloramento diffuso sulle pareti e sulle volte all'interno dell'immobile.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.



❖ **Consistenza catastale** - - **Lotto 002**

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1196, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 2 vani

La superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 28 mq

E' presente una leggera difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: presenza di gradini di accesso diversi dallo stato esistente. Tale difformità non ha rilevanza catastale e quindi non è tale da richiedere un allineamento tra quanto rilevato e quanto riportato in atti all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali [cfr. "Circ. 02/2010 dell' Agenzia dell' Entrata"].

❖ **Destinazione urbanistica** - - **Lotto 002**

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona "A" (Centro storico - paesistico)

Piano/vincolo	Piano Regolatore Generale - Piano particolareggiato Centro Storico
Categoria:	PRG - Zonizzazione
Codice elemento	3
Articoli norme tecniche	30 [riportato/i a fine paragrafo]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 54



Citta' storica

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P -ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Patrimonio storico urbano - Nucleo Antico

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Patrimonio storico urbano - Nucleo antico
Descrizione: perimetro del PRG Centro storico
Articoli norme tecniche: 1; 2; 9 [riportato/i a fine paragrafo]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 55



Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata

Descrizione: BISCEGLIE

Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 56



AP: aree ad Alta Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato
Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia
Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 30 - ZONA OMOGENEA A

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 9 - PATRIMONIO STORICO URBANO

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 57



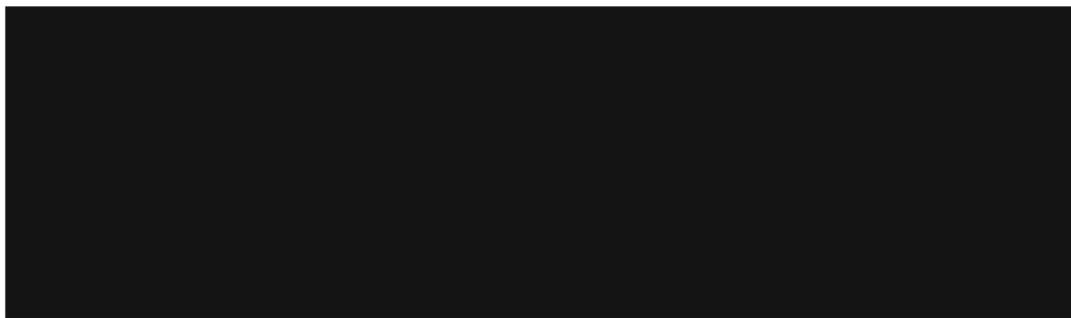
B3) – LOTTO 003

❖ **Descrizione del bene – Lotto 003**

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Fragatella, 14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 183, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani.

L'immobilabile è stato visionato mediante sopralluogo conoscitivo effettuato in data 22 gennaio 2019 alla presenza di

o



Al momento dei sopralluoghi l'immobilabile è risultato libero da persone ma completamente arredato con mobilio non di proprietà delle parti costituite.

Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede da via Fragatella dall'ingresso al civico n. 7 di un edificio per civile abitazione in condominio con struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero cementizi: definito come piano terra in realtà si trova a piano rialzato, ossia dall'androne del portone di ingresso al condominio occorre superare una piccola rampa di scale per il raggiungimento del piano in cui è localizzato l'immobilabile.

Giunti al piano all'immobilabile si accede attraverso un portoncino in legno a doppia anta: l'immobilabile è attualmente in disuso.

Esso è composto da un corridoio di accesso che permette il raggiungimento di tutte le stanze dell'immobilabile, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto, cameretta.

I locali, a copertura piana si trovano a circa +1.15 mt dal livello strada.

La superficie commerciale interna dell'immobilabile è pari a circa 68 mq.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 58



Le facciate esterne dell'edificio di tre piani fuori terra più un piano seminterrato sono intonacate e tinteggiate dalla copertura fino al sottofinestra del piano rialzato per poi proseguire sino al livello strada da una fascia di rivestimento basale in lastre di pietra naturale.

Il portone di ingresso al condominio è in metallo con specchiature in vetro ed è dotato, all'esterno, di una piccola tettoia pensile di protezione contro gli agenti atmosferici: il condominio è dotato di impianto citofonico.

Sulle sue facciate (sud ed ovest) dell'edificio si aprono le finestre dell'immobile (4 prospicienti a sud e 2 a ovest): queste sono in legno con specchiature in vetro e sono dotate di sistema di oscuramento a tapparelle in legno e sistema di antintrusione costituita da cancelletti di ferro; le finestre indicate, a meno del corridoio, permettono l'aerazione e l'illuminazione diretta di tutti i locali indicati.

All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

E' dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto termico alimentato con caldaia a gas e sistema di termosifoni distribuiti nei vari ambienti, alimentazione da rete pubblica di gas; è presente impianto elettrico e di illuminazione a parere dello scrivente abbastanza obsoleto.

La porta di accesso è costituita da un portoncino in legno a doppia anta.

All'interno i vari ambienti sono separati da porte in legno con specchiatura superiore in vetro ed in legno quella inferiore.

La pavimentazione è in marmette in cemento colorato per tutti gli ambienti interni a meno del servizio che presenta pavimentazione in piastrelle di gres ceramico.

Le pareti interne (tramezzature) presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari fortemente degradato: la muratura del servizio presenta rivestimento in piastrelle fino a metà parete; la muratura della cucina presenta rivestimento in piastrelle fino a metà parete per la porzione su cui sono attestati il lavabo cucina e lavatrice mentre su quelle frontale a tale zona presenta una pitturazione a smalto lavabile.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 59



La volta presenta finitura ad intonaco civile tintecciato chiaro.

E' presente un servizio dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

Come detto sono presenti mobili non di proprietà delle parti costituite.

Per quanto sopra sebbene le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile sicuramente usabile come abitazione non si possono sottacere alcune situazione riscontrate di ammaloramento di alcune pareti per problematiche di umidità nonchè l'obsolescenza diffusa degli impianti presenti e degli infissi presenti.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale – Lotto 003**

Immobile sito in Bisceglie in **via Fragatella, 14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 183, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 4 vani

La superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 70 mq

E' presente una leggera difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: altezza dei locali, assenza di finestra nel vano ad angolo Via Fragatella / Via Molino Gramigna.

Tali difformità non hanno rilevanza catastale e quindi non sono tali da richiedere un allineamento tra quanto rilevato e quanto riportato in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali [cfr. "Circ. 02/2010 dell' Agenzia dell'Entrata"].

❖ **Destinazione urbanistica – Lotto 003**

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona "A" (Centro storico - paesistico)

Piano/vincolo Piano Regolatore Generale

Categoria: PRG - Zonizzazione

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 60



Codice elemento 147
Note: B4
Articoli norme tecniche 32, 36 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)
Pagina 61



Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche



Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata

Descrizione: BISCEGLIE

Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 32 - ZONA OMOGENEA B : NORME GENERALI.

Comprende, secondo l'art. 2 del D. I. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento.

L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie.

Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.I. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 62



superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente ; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, varranno gli indici della tipologia prevista nella zona.

Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq, la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione.

Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro (da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge).

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento e la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie.

Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5-1972 dell'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia. I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro. Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia. Qualora vengano

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 63



proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti. Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune.

La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario (se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione) della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie.

La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9 del D. I. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6. Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8. L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. I. 2-4-1968. Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25. Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la cubatura massima edificabile. (Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvarsi con la

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 64



procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765). In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

E' ammessa la realizzazione di chiostrine ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia B1 e con le norme previste dal Regolamento Edilizio.

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 36 - ZONA DI COMPLETAMENTO B4 (EX ESTENSIVA « E »)

Sc max: 35%;

H max : 9,00 m.;

Iff max: 3 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 5,00 (non è consentita la costruzione a filo strada).

Distanza minima dei confini interni e laterali : mt. 6,00, salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati : m. 10.

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



B4) – LOTTO 004

❖ **Descrizione del bene – Lotto 004**

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 6 a piano primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2104, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3.5 vani.

L'immobilabile è stato visionato mediante sopralluogo conoscitivo effettuato in data 18 gennaio 2019 alla presenza di

o



e anche alla presenza del sig. [REDAZIONE] il quale, al momento del sopralluogo, occupava e disponeva pienamente della su indicato dell'immobilabile: non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede da via Francesco Veneziani dall'ingresso al civico n. 6 di un edificio per civile abitazione in condominio in muratura portante: si trova a piano primo, dall'androne del portone di ingresso al condominio occorre superare un diverse rampe e ballatoi vari per il raggiungimento del piano e dell'immobilabile *de quo*.

Giunti in prossimità dell'immobilabile ad esso si accede attraverso un portoncino in legno a doppia anta: l'immobilabile è attualmente completamente ammobiliato e utilizzato dal [REDAZIONE]

Esso è composto da un cucina, soggiorno, bagno, camera da letto, zona soppalcata al di sopra della cucina e bagno.

I locali, a copertura voltata per il soggiorno e camera da letto, e zona soppalcata e piana per la cucina e bagno, si trovano a circa +4.65 mt dal livello strada.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 66



La superficie commerciale interna dell'immobile è pari a circa 77 mq.

Le facciate esterne dell'edificio di tre piani fuori terra sono intonacate e tinteggiate solo per il piano terra dove presentano anche una parte basale prossima al livello strada in pietra naturale mentre si presentano con mattoni in tufo faccia vista per le porzioni a piano primo e secondo.

Il portone di ingresso al condominio è in legno.

Sulle sue facciate dell'edificio si aprono le porte/finestre su balconi dell'immobile (1 prospiciente Via La Marina a sud/est e 1 prospiciente Via Fragatella a nord/est): queste sono in legno con specchiature in vetro nella parte centrale e ed alta mentre in legno nella parte bassa, e sono dotate di persiane in legno (in cattive condizioni di conservazione), zanzariere con infisso in legno e scuri in legno; sul portoncino di ingresso all'abitazione (come sopra) è presente un finestrino in legno (prospiciente l'androne interno) con specchiature in vetro e scuretti in legno dotato inoltre di sistema antintrusione costituito da inferriata in ferro dipinto: tutte le finestre indicate permettono l'aerazione e l'illuminazione naturale diretta di tutti i locali indicati.

All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

E' dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto termico alimentato con caldaia a gas e sistema di termosifoni distribuiti nei vari ambienti, alimentazione da rete pubblica di gas; è presente impianto elettrico e di illuminazione a parere dello scrivente abbastanza obsoleto.

La porta di accesso è costituita da un portoncino in legno a doppia anta.

All'interno i vari ambienti sono separati da porte "a soffietto" in plastica.

La pavimentazione è in marmette in cemento colorato per tutti gli ambienti interni a meno del servizio che presenta pavimentazione in piastrelle di gres ceramico.

Le pareti interne (muratura portante per l'intero immobile e tramezzatura di separazione tra bagno e cucina) presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari: la muratura interna del servizio presenta

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 67



rivestimento in piastrelle non a tutta altezza; la parete della cucina presenta rivestimento in piastrelle non a tutta altezza per la porzione su cui sino attestati il lavabo cucina e lavatrice mentre su quelle frontale a tale zona presenta una pitturazione a smalto lavabile non a tutta altezza.

Le volte (a crociera per la camera da letto e il soggiorno, piana per la cucina e bagno, a botte per la zona soppalcata, presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro.

E' presente un servizio dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

Nel soppalco non accessibile se non con scala portatile è presente un impianto autoclave ed un serbatoio presumibilmente in eternit.

Come detto sono presenti mobili di proprietà dell'occupante dell'immobile.

Per quanto sopra sebbene le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile sicuramente usabile come abitazione non si possono sottacere alcune situazione riscontrate di ammaloramento delle persiane esterne, nonché l'obsolescenza diffusa degli impianti presenti e degli infissi presenti.

Occorre manifestare il buono stato di conservazione dell'androne portone e vano scala anche a causa di recenti lavorazione di manutenzione eseguite sulle parti comuni interne dell'edificio.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale – Lotto 004**

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 6 a piano Prima**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2104, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3.5 vani.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 3.5 vani

La superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 77 mq

Sono presenti difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: non sono riportati in catasto il bagno e la zona soppalcata. Tali difformità richiedono di fatto un allineamento tra quanto rilevato e quanto in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale –Territorio Servizi Catastali.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 68



❖ *Destinazione urbanistica – Lotto 004*

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.



Zona di completamento B3 (ex semintensiva)

Piano/vincolo	Piano Regolatore Generale
Categoria:	PRG - Zonizzazione
Codice elemento	123
Note:	B4
Articoli norme tecniche	32, 35 [riportato/i a fine paragrafo]

Citta' storica

Piano/vincolo:	Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria:	Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
	Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche:	1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Patrimonio storico urbano - Tessuto storico extramoenia

Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo	Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria:	Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
	Struttura Insediativa - Patrimonio storico urbano - Tessuti storici extramoenia
Articoli norme tecniche:	1; 2; 9 [riportato/i a fine paragrafo]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 69



Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)



Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche



Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata

Descrizione: BISCEGLIE

Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

AP: aree ad Alta Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato

Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia

Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 32 - ZONA OMOGENEA B : NORME GENERALI.

[VDS PARAGRAFO: B4) Lotto 004 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 71



ART. 35 - ZONA DI COMPLETAMENTO B3 (EX SEMINTENSIVA).

Sc max: 35%;

H max: 16,00 m.;

I ff max : 4,5 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 5,00 (quando non sia prevista dal P. P. o richiesta dal

Comune, o non sia già in atto la costruzione sul filo stradale).

Distanza minima dai confini interni e laterali m. 5,00, salvo la :facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati: m.10

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 9 - PATRIMONIO STORICO URBANO

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 72



B5) – LOTTO 005

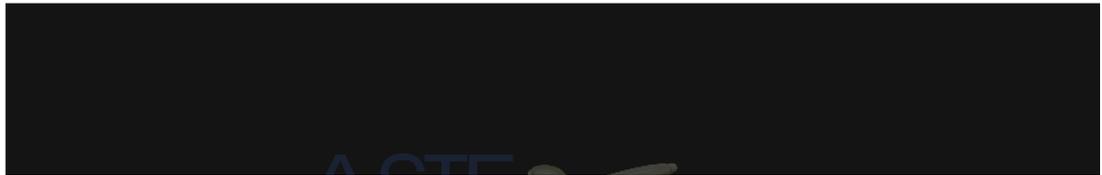
❖ **Descrizione del bene - Lotto 005**

Immobile sito in Bisceglie così composto:

- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1.5 vani
- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7; Via La Marina 37/A a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 19 mq.

L'immobile è stato visionato mediante sopralluogo conoscitivo effettuato in data 22 gennaio 2019 alla presenza di

o



Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone ma completamente arredato.

Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede da via Francesco Veneziani dall'ingresso al civico n. 7 di un edificio in muratura portante: si trova a piano terra. All'immobile si accede attraverso un portoncino metallico a doppia anta: l'immobile è attualmente ammobiliato, non occupato permanentemente ma utilizzato all'occorrenza da alcune delle parti costituite.

Esso è composto da un ambiente unico e bagno: all'interno del vano unico si può individuare una zona adibita a cucina dotata di parete attrezzatura dotata di lavabo e frontale tavolo fisso rialzato di tipo "snack".

I locali, a copertura voltata a botte per l'ambiente unico e piana per il bagno, si trovano a circa +0.00 mt dal livello strada. La superficie commerciale interna dell'immobile è pari a circa 48 mq.

L'edificio mono-piano che accoglie l'immobile risulta adiacente a due altri immobili: la facciata principale esterna prospiciente via Veneziani risulta intonacata e tinteggiate (non in buone condizioni) e presenta una

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 73



parte basale prossima al livello strada in di pietra naturale; l'altra facciata parallela alla prima risulta prospiciente ad un atrio interno di un complesso di edifici ed anch'essa risulta intonacata e tinteggiate e non in buone condizioni: all'atrio interno, di cui si parlerà successivamente, si accede da Via Veneziani n.3 e da via La Marina 37/A. Il portone di ingresso è in metallo ed è dotato, all'esterno, di una piccola presa d'aria di ventilazione per il locale. Sulle facciate prospiciente il cortile interno si apre una finestra: questa è in metallo con specchiature in vetro e dotata all'esterno di un cancelletto metallico con sbarre: si precisa che l'attuale finestra era in passato la porta di accesso al vano dal cortile. Tale finestre permette una certa illuminazione e aerazione naturale del locale anche se quest'ultima è coadiuvata da un impianto di estrazione forzato. All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

E' dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto termico elettrico (ventilconvettore) a pompa di calore con macchina esterna collocata sulla copertura; è presente impianto elettrico e di illuminazione. La porta di accesso è costituita da un portoncino metallico a doppia anta. All'interno il bagno è separato da una porta "a soffietto" in plastica.

La pavimentazione è in laminato "simil parquet" a meno del servizio che presenta pavimentazione in piastrelle di gres ceramico.

Le pareti interne (muratura portante per l'intero immobile e tramezzatura di separazione con il bagno) presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: la muratura interna del servizio presenta rivestimento in piastrelle; sussiste un parete attrezzata dotata di lavelli che presenta un parziale rivestimento in piastrelle; sussistono alcune contropareti in cartongesso..

Le volte (a botte per il vano, piana per il bagno) presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro: la volta a botte presente una possibile varco per raggiungimento della copertura ma presentatosi chiuso.

E' presente un servizio dotato di lavabo e wc.

Per quanto sopra sebbene le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile potenzialmente usabile come abitazione non si possono sottacere alcune situazione riscontrate di ammaloramento delle murature

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 74



dei bagni per problematiche di infiltrazioni di acqua riveniente dalla copertura e di umidità di risalita, nonché la situazione di ammaloramento delle facciate esterne.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale - Lotto 005**

Immobilie sito in Bisceglie così composto:

- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1.5 vani
- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7; Via La Marina 37/A a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 19 mq.

Per il primo immobile (sub 2)

- la consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 1.5 vani
- la superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 25 mq

Per il secondo immobile (sub 5)

- la consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 19 mq
- la superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 23 mq

Sono presenti grandi difformità tra le due piantine catastali che compongono l'immobile oggetto di studio e il suo stato di fatto: negli elaborati grafici catastali l'immobile appare frazionato in due unità distinte e non presenta la zona bagno. Tali difformità richiedono di fatto un allineamento tra quanto rilevato e quanto in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 75



❖ *Destinazione urbanistica – Lotto 005*

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.



Zona residenziale con elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con Piano Particolareggiato

Piano/vincolo Piano Regolatore Generale
Piano particolareggiato Maglia di PRG n.6
Quota parte ad allargamento strada pubblica e nuova strada di piano particolareggiato
Categoria: PRG - Zonizzazione
Codice elemento 123
Note: 6
Articoli norme tecniche 31 [riportato/i a fine paragrafo]

Citta' storica

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata
Descrizione: BISCEGLIE

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 77



Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 31 - ZONA CONTENENTE ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, DA DEFINIRSI CON P. P.

Comprende maglie di P. R., gran parte intorno a piazza Vittorio Emanuele, in cui ricadono edifici degni di essere conservati, ma in cui è iniziata da tempo, in parte, la sostituzione edilizia. Tali delicate situazioni richiedono quindi uno studio approfondito per dare le opportune direttive urbanistiche alle zone stesse, studio che viene rimandato al relativo P. P.. Di conseguenza, giusto anche quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti con nota n.1054 del 9-1-1975, per la zona in parola valgono le norme prima stabilite per la zona omogenea A.. Inoltre, in tale zona va incluso anche l'isolato comprendente il monumentale « Palazzo Fiore ».

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo I (Ambito di applicazione) - ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA - [VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA' [VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 78



B6) – LOTTO 006

❖ **Descrizione del bene – Lotto 006**

Immobilabile sito in Bisceglie in via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 110 mq.

L'immobilabile è stato visionato mediante sopralluogo conoscitivo effettuato in data 05 febbraio 2019 alla presenza di

o

Al momento dei sopralluoghi l'immobilabile è risultato non occupato da persone ma occupato da ridotte quantità di materiali a deposito.

Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede da un atrio interno di un complesso di edifici ed ha ingresso da via Francesco Veneziani n.3 e da Via La Marina n. 37/A: l'edificio con strutture in calcestruzzo armato è monopiano e si trova a quota stradale (piano terra). All'immobilabile si accede attraverso una serranda metallica.

Esso è composto da un ambiente unico a pianta rettangolare con un piccola appendice laterale il tutto preceduto da un vano scala adducente al piano copertura.

I locali, a copertura piana, si trovano a circa +0.00 mt dal livello strada.

La superficie commerciale interna dell'immobilabile è pari a circa 169 mq.

L'edificio monopiano che accoglie l'immobilabile risulta adiacente a due altri immobili: la facciata principale esterna risulta prospiciente ad un atrio interno di un complesso di edifici e risulta in mattoni di tufo faccia vista tinteggiata e non in buone condizioni: all'atrio interno, di cui si parlerà successivamente, come detto, si accede da Via Veneziani n.3 e da via La Marina 37/A.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 79



Il locale è dotato di due finestre in legno con specchiature in vetro e dotata all'esterno, come sistema antintrusione, di inferriata metallica con sbarre: tali finestre prospicienti i vicoli laterali permettono una certa illuminazione e aerazione naturale del locale.

All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

Non è dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto elettrico e di illuminazione non funzionante.

Dall'interno, attraverso il vano scala si giunge al piano copertura: questo è separato dal torrino in tufo da una porta di accesso in legno in cattive condizioni; la scala di accesso alla copertura, in calcestruzzo armato, si snoda sulle pareti del vano scala e non presenta parapetto di protezione.

La pavimentazione del locale è in battuto di cemento, quello della copertura è in marmette di cemento ormai ricoperte quasi integralmente da una vegetazione fungina.

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: il parapetto interno della copertura si presenta in mattoni di tufo facciavista.

I soffitti piani presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro, e presentano evidenti fenomeni infiltrativi di acqua piovana riveniente dalla copertura.

Per quanto sopra le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile usabile come deposito: non si possono sottacere alcune situazione riscontrate di ammaloramento delle murature e dei soffitti per problematiche di infiltrazioni di acqua riveniente dalla copertura e di umidità di risalita, nonché l'obsolescenza diffusa degli impianti presenti e della loro non conformità (cavi elettrici aerei, punti luce non collegati e/o provvisori).

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.



❖ **Consistenza catastale – Lotto 006**

Immobilabile sito in Bisceglie in via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 110 mq.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 110 mq

La superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 130 mq

Sono presenti difformità tra i dati catastali tra l'immobile oggetto di studio e lo stato di fatto: poiché a seguito di rilievo è stata determinata una superficie commerciale pari a 168 mq si ritiene che la consistenza e la superficie catastale non sia congrua con quella in atti. Manca inoltre la rappresentazione del torrino.

Tali difformità richiedono di fatto un allineamento tra quanto rilevato e quanto in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.

❖ **Destinazione urbanistica – Lotto 006**

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona residenziale con elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con Piano Particolareggiato

Piano/vincolo	Piano Regolatore Generale
	Piano particolareggiato Maglia di PRG n.6
	Quota parte ad allargamento strada pubblica e nuova strada di piano particolareggiato
Categoria:	PRG - Zonizzazione
Codice elemento	123
Note:	6
Articoli norme tecniche	31 [riportato/i a fine paragrafo]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 81



Citta' storica

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela
paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 82



Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata

Descrizione: BISCEGLIE

Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

AP: aree ad Alta Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato

Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia

Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 83





Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 31 - ZONA CONTENENTE ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, DA
DEFINIRSI CON P. P.



[VDS PARAGRAFO: B5) Lotto 005 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione:



Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 84



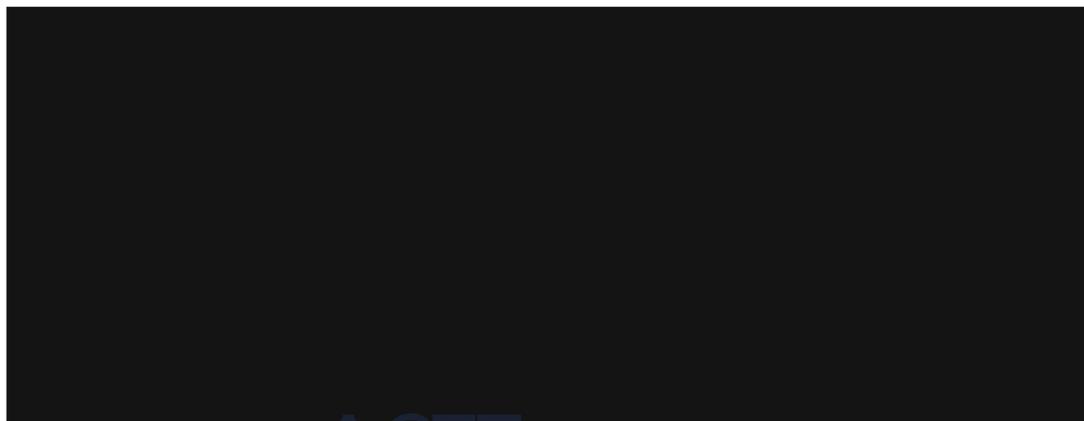
B7) – LOTTO 007

❖ **Descrizione del bene – Lotto 007**

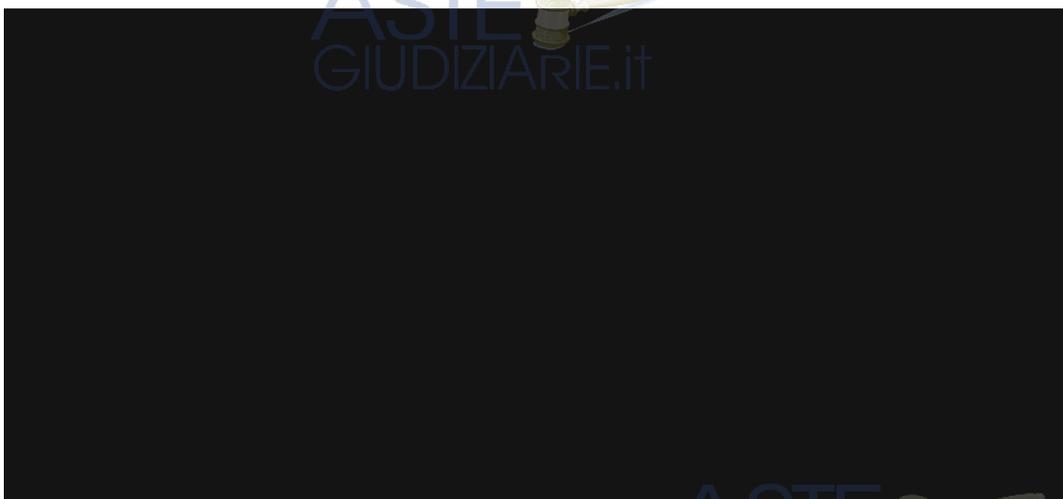
Immobilabile sito in Bisceglie in via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 194 mq.

L'immobilabile è stato visionato mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle date 04 dicembre 2018, 30 gennaio 2019 e 29 marzo 2019 alla presenza di

○



○



Al momento dei sopralluoghi l'immobilabile è risultato non occupato da persone ma occupato da materiali a deposito. Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede dal vano portone in condominio alla via La Marina n.43 e da altri due ingressi in via La Marina

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 85



nn.45/47 e da via Veneziani n.01: l'edificio con strutture in calcestruzzo armato presenta due piani fuori terra (più un locale interrato).

All'immobile (non occupato permanentemente ma utilizzato all'occorrenza come deposito) si accede nello specifico attraverso:

- o una serranda metallica da via Veneziani n.01;
- o due serrande metalliche da via La Marina n.45 e n.47;
- o da un portoncino in legno a doppia anta dall'androne portone sito in via la marina n.43.

Esso è composto da due ambienti separati tra di loro da una muratura a tutta altezza, ma comunicanti attraverso un varco di accesso e il superamento all'intero di detto varco di tre scalini.

L'ambiente prospiciente via La Marina angolo via Veneziani si presenta come ambiente unico a pianta trapezoidale irregolare.

L'ambiente prospiciente via Veneziani si presenta come ambiente unico a pianta a L; al suo interno è presente un bagnetto.

Esiste un ulteriore locale annesso: esso è a piano interrato e allo stesso si accede attraverso una porticina in legno situata nel vano scala dell'androne con ingresso al civico 43 di Via La Marina.

La superficie commerciale interna dell'intero immobile è complessivamente pari a circa 221 mq.

I locali (ad eccezione del locale annesso a piano S1), a copertura piana, si trovano a livello strada: dato un leggero dislivello del piano esterno i due locali non si rovano alla stessa quota ed in particolare presentano un dislivello di circa 50 cm (il secondo ambiente è a quota più alta del primo).

L'immobile risulta adiacente a altri immobili a piano terra e all'androne del portone di ingresso al condominio al civico n. 43 di via La Marina ed al di sotto di immobili a piano primo dello stesso condominio.

Le facciate dell'edificio prospicienti via La Marina e via Veneziani (di interesse dei locali trattati) per entrambi i due piani fuori terra (PT e P1) sono in muratura in tufo faccia vista con una parte basale in prossimità del livello strada rivestita in lastre di pietra sbazzata.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 86



Il portone di ingresso da via La Marina n.43 è in legno a due ante.

Il primo ambiente oltre alle due aperture prospicienti via La Marina su indicate possiede una finestra prospiciente via Veneziani dotata di infissi in legno e specchiature in vetro e saracinesca metallica di chiusura.

Il secondo ambiente oltre all'ingresso prospiciente via Veneziani su indicato possiede una finestra prospiciente via Veneziani dotata di infissi in legno e specchiature in vetro e saracinesca metallica di chiusura.

L'intero immobile è dotato di altre tre finestre chiuse con muratura di cui una prospiciente il cortile interno e le altre due prospicienti via Veneziani.

All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

E' dotato di impianto idrico fognante; è presente impianto elettrico e di illuminazione.

La pavimentazione dei due ambienti è in battuto di cemento, quello del vano servizi è in gres ceramico.

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tintecciato: le pareti del bagno sono rivestite i piastrelle di gres porcellanato. Il bagno presenta lavabo e wc.

I soffitti piani presentano finitura ad intonaco civile tintecciato chiaro.

Come prima anticipato, con accesso da vano scale condominiale, attraverso una porticina di legno e scaletta pertinenziale si giunge a piano interrato in cui è presente un locale pianta rettangolare con latezza ridotta, con soffitto piano, che al momento del sopralluogo è apparso completamente sgombero.

Per quanto sopra le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile usabile come deposito: non si possono sottacere alcune situazione riscontrate di ammaloramento delle murature, dei soffitti e della pavimentazione per problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita, nonché l'obsolescenza diffusa degli impianti presenti.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 87



❖ **Consistenza catastale – Lotto 007**

Immobilе sito in Bisceglie in via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 194 mq.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 194 mq

La superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 232 mq

Sono presenti difformità tra i dati catastali dell'immobile oggetto di studio e lo stato di fatto: poiché a seguito di rilievo è stata determinata una superficie commerciale pari a 221 mq si ritiene che la consistenza catastale e la superficie catastale non siano corrispondenti con quelle in atti. Inoltre nella planimetria catastale è presente un ingresso diretto al vano interrato dai locali oggetto di studio e le finestre nella piantina catastale appaiono tutte quante esistenti: tali situazioni non corrispondono a quanto rilevato. Tutte le suddette difformità richiedono di fatto un allineamento tra quanto rilevato e quanto in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.

❖ **Destinazione urbanistica – Lotto 007**

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona residenziale con elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con Piano Particolareggiato

Piano/vincolo	Piano Regolatore Generale - Piano particolareggiato Maglia di PRG n.6 Quota parte ad allargamento strada pubblica e nuova strada di piano particolareggiato
Categoria:	PRG - Zonizzazione
Codice elemento	123
Note:	6
Articoli norme tecniche	31 [riportato/i a fine paragrafo]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 88



Citta' storica

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela
paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 89





Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche



Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata

Descrizione: BISCEGLIE



Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

AP: aree ad Alta Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato

Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia

Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 90





Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 31 - ZONA CONTENENTE ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, DA
DEFINIRSI CON P. P.



[VDS PARAGRAFO: B5) Lotto 005 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione:



Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



B8) – LOTTO 008

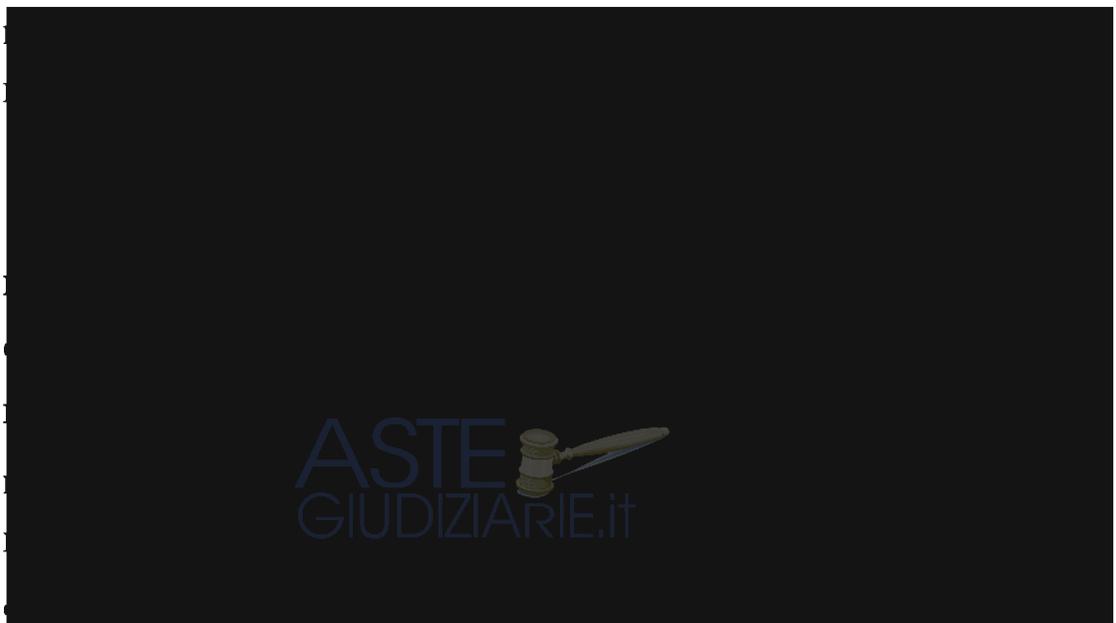
❖ **Descrizione del bene – Lotto 008**

Immobilabile sito in Bisceglie in **via La Marina n.43 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6.5 vani.

L'immobilabile è stato visionato mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle date 04 dicembre 2018 e 29 gennaio 2019 alla presenza di

○

○



Al momento dei sopralluoghi l'immobilabile è risultato non occupato da persone ma completamente arredato.

Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede da via La Marina dall'ingresso al civico n. 43 di un edificio per civile abitazione in condominio con struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero cementizi. Si trova a piano primo. Dall'androne del portone di ingresso al condominio occorre superare diverse rampe rampa di scale per il raggiungimento del piano in cui è localizzato l'immobilabile.

Giunti al piano, attraversando prima un spazio comune adeguatamente illuminato da un grande lucernario, si accede all'immobilabile attraverso un portoncino in ferro di tipo corazzato a doppia anta asimmetriche.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 92



L'immobile è composto da un corridoio di accesso e raggiungimento a tutte le stanze dell'immobile, cucina, soggiorno, salotto, bagno, 2 camera da letto, un ripostiglio, un balcone, una grande veranda coperta.

La superficie commerciale interna dell'immobile è pari a circa 143 mq.

Le facciate esterne dell'edificio di due piani fuori terra (piano terra e piano primo) sono in muratura di tufo faccia vista con una parte basale prossima al livello strada rivestita da lastre in pietra sbazzata.

Il portone di ingresso al condominio è in legno a due ante con sopra luce.

Sulle facciate (nord/ovest e sud/ovest) dell'edificio si aprono le finestre dell'immobile (3 porte finestre prospicienti sud/ovest su veranda privata coperta e da qui su atrio comune, 1 porta finestra su balcone e 3 finestre prospicienti nord/ovest su atrio comune); queste sono in legno con specchiature in vetro e sono dotate di scuri in legno e persiane (solo la cucina è dotata inoltre di infissi aggiuntivi con zanzariere); sussistono inoltre altre due finestre prospicienti il pianerottolo comune di ingresso al piano. Queste sono in legno con specchiature in vetro e sono dotate di inferriate metalliche esterne.

Tutte le finestre indicate permettono l'aerazione e l'illuminazione diretta di tutti i locali indicati.

All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

E' dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto termico alimentato con caldaia a gas e sistema di termosifoni distribuiti nei vari ambienti, alimentazione da rete pubblica di gas; è presente impianto elettrico e di illuminazione a parere dello scrivente abbastanza obsoleto. La veranda coperta è dotata di lavabo esterno con rubinetto di acqua in prossimità della muratura/parapetto laterale: in tale zona è presente anche un piccolo rivestimento in piastrelle in gres.

All'interno i vari ambienti sono separati da porte in legno con specchiatura in vetro: quella della cucina è inoltre di tipo scorrevole; la porta del ripostiglio è in legno senza specchiature.

La pavimentazione è in lastre di marmo per tutti gli ambienti interni ad eccezione del servizio che presenta pavimentazione in piastrelle di gres ceramico. Il pavimento del balcone e della veranda è in marmette di cemento.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 93



Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari fortemente degradato: la muratura del servizio presenta rivestimento in piastrelle; la muratura della cucina presenta rivestimento in piastrelle per metà altezza della muratura. La volta presenta finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro: in alcune zone è fortemente degradata. E' presente un servizio dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

Per quanto sopra sebbene le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile sicuramente usabile come abitazione non si possono sottacere alcune situazioni riscontrate di forte ammaloramento di diverse pareti e soffitti per problematiche di umidità nonché l'obsolescenza diffusa degli impianti presenti e degli infissi presenti .

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale - Lotto 008**

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.43 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6.5 vani.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 6.5 vani

La superficie catastale riportata in visura risulta pari a: 152 mq

La superficie catastale riportata in visura (senza aree scoperte) risulta pari a: 140 mq

Sono presenti difformità tra i dati catastali tra l'immobile oggetto di studio e lo stato di fatto: poiché a seguito di rilievo è stata determinata una superficie commerciale pari a 143 mq si ritiene che la consistenza catastale e la superficie catastale non siano corrispondenti con quelle in atti.

Inoltre, sono presenti alcune difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: mancanza ripostiglio, presenza di francasse (e quindi iniziale destinazione a cucina) nella attuale stanza da letto, presenza di due ingressi (e non uno) all'appartamento. Tutte le suddette difformità richiedono di fatto un allineamento tra quanto rilevato e quanto in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 94





❖ *Destinazione urbanistica - Lotto 008*

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona residenziale con elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con Piano Particolareggiato

Piano/vincolo	Piano Regolatore Generale - Piano particolareggiato Maglia di PRG n.6
	Quota parte ad allargamento strada pubblica e nuova strada di piano particolareggiato
Categoria:	PRG - Zonizzazione
Codice elemento	123
Note:	6
Articoli norme tecniche	31 [riportato/i a fine paragrafo]

Citta' storica

Piano/vincolo:	Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria:	Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche:	1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo	Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria:	Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche:	1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata
Descrizione: BISCEGLIE

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 96



Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

AP: aree ad Alta Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato

Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia

Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 31 - ZONA CONTENENTE ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, DA DEFINIRSI CON P. P. - [VDS PARAGRAFO: B5) Lotto 005 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA' [VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 97



B9) – LOTTO 009

❖ **Descrizione del bene – Lotto 009**



Immobile sito in Bisceglie in via La Marina n.37/a – Via Veneziani, 3, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9,

- Particella 344, Subalterno 29,
- Particella 353, Subalterno 1,
- Particella 789, Subalterno 1,
- Particella 1972, Subalterno 1,
- Particella 1973, Subalterno 1,
- Particella 1977, Subalterno 1.

L'immobile è stato visionato mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle date 04 dicembre 2018 e 22 gennaio 2019 alla presenza di

○



○



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 98



Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede da via La Marina dall'ingresso al civico n. 37/a e da Via Veneziani n.3 attraverso varchi carrabili chiusi da cancelli metallici a due ante (di cui quello prospiciente via La Marina è apribile elettricamente): esiste inoltre un altro varco di tipo pedonale protetto da portoncino metallico prospiciente via La Marina in posizione adiacente al suddetto varco carrabile principale.

Il cortile è completamente chiuso perimetralmente ed è delimitato da suddette aperture e relativi muri di chiusura verso strada pubblica e dagli edifici che lo racchiudono e si affacciano sullo stesso.

Il cortile, a partire da via La Marina, è formato da una prima porzione di forma trapezoidale a cielo aperto seguita da una seconda porzione sempre di forma trapezoidale coperta in quanto sottostante la veranda coperta dell'immobile indicato come "Lotto 008". Tale seconda porzione accoglie un vano tecnico in cui è allocato un impianto idrico di tipo autoclave con serbatoi di accumulo (riserva idrica) presumibilmente in eternit; tale porzione accoglie, inoltre, una rampetta di risalita per superare il dislivello esistente tra la parte iniziale del cortile e l'ultima porzione (terza) dello stesso.

La terza e ultima parte del cortile, a cui si può accedere direttamente anche da via Veneziani n.3, a forma all'incirca a L, accoglie gli ingressi dei locali che si affacciano direttamente sullo stesso.

Tutte le porzioni presentano la pavimentazione in battuto di cemento non in buone condizioni.

E' dotato di impianto di illuminazione e di impianto di captazione di acque meteoriche.

La superficie interna dell'immobile è pari a circa 409 mq.

L'immobile costituisce parte comune ed indivisa relativa a tutti i beni a piano terra prospicienti l'atrio medesimo come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

Per quanto sopra sebbene le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile sicuramente usabile come atrio interno non si possono sottacere alcune situazioni riscontrate di ammaloramento di diverse zone della pavimentazione per problematiche di umidità nonché l'ammaloramento degli impianti comuni presenti.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 99



❖ **Consistenza catastale – Lotto 009**

Immobile sito in Bisceglie in via La Marina n.37/a – Via Veneziani, 3, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9,

Particella 344, Subalterno 29, Particella 353, Subalterno 1, Particella 789, Subalterno 1, Particella 1972, Subalterno 1, Particella 1973, Subalterno 1, Particella 1977, Subalterno 1.

La consistenza catastale riportata in visura risulta pari a: 374 mq

❖ **Destinazione urbanistica – Lotto 009**

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona residenziale con elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con Piano Particolareggiato

Piano/vincolo	Piano Regolatore Generale - Piano particolareggiato Maglia di PRG n.6 Quota parte ad allargamento strada pubblica e nuova strada di piano particolareggiato
Categoria:	PRG - Zonizzazione
Codice elemento	123
Note:	6
Articoli norme tecniche	31 [riportato/i a fine paragrafo]

Citta' storica

Piano/vincolo:	Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria:	Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche:	1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 100





Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 101





Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata

Descrizione: BISCEGLIE

Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

AP: aree ad Alta Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato

Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia

Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 31 - ZONA CONTENENTE ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, DA DEFINIRSI CON P. P.

[VDS PARAGRAFO: B5) Lotto 005 – Destinazione urbanistica]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 102



Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) – Norme di

Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) – Norme di

Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 103



B10) – LOTTO 010

❖ **Descrizione del bene – Lotto 010**

Immobilie sito in Bisceglie in **via La Marina n.12 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 85 mq.

L'immobile è stato visionato mediante sopralluogo conoscitivo effettuato in data 01 febbraio 2019 alla presenza di

o

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato da persone con a deposito alcuni materiali.

Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede dall'unico ingresso pertinenziale di via La Marina n.14: è inserito a piano terra di un edificio in condominio con strutture in calcestruzzo armato che presenta complessivamente cinque piani fuori terra (4 piani più piano terra).

All'immobile (non occupato) si accede attraverso una serranda metallica da via La Marina n.12

Esso è composto da un unico ambiente all'interno del quale è stato ricavato un piccolo vano utilizzato come bagno delimitato da due tramezzature e da una soletta di calcestruzzo di copertura del medesimo e con una porticina in legno di chiusura.

La superficie commerciale interna dell'intero immobile è pari a circa 94 mq.

Il locale, a copertura piana e a doppia altezza, si trova a livello strada.

L'immobile risulta adiacente a altri immobili a piano terra ed al di sotto di immobili a piano primo dello stesso condominio. Le facciate dell'edificio prospicienti via La Marina per tutti i quattro piani fuori terra, a partire dall'altezza dell'ingresso al piano terra, sono in intonacati e tinteggiati e presentano, per l'altezza degli ingressi a piano terra, un rivestimento basale in prossimità del livello strada costituito da lastre di

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 104



pietra naturale. Il locale possiede una unica finestra prospiciente via La Marina, posta al di sopra dell'ingresso principale, dotato di infissi in legno e specchiature in vetro.

All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

E' servito da un impianto idrico/fognante; è presente un impianto elettrico (non allacciato a rete pubblica) e la predisposizione dell'impianto d'illuminazione.

La pavimentazione dei ambienti è in marmette di cemento.

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato. Il bagno presenta lavabo e wc.

I soffitti piani presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro.

Per quanto sopra le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile usabile come deposito: non si possono sottacere alcune situazione riscontrate di ammaloramento delle murature, dei soffitti e della pavimentazione per problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita, nonché l'obsolescenza diffusa degli impianti presenti e delle loro non conformità (cavi elettrici aerei, punti luce non collegati e/o provvisori).

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale – Lotto 010**

Immobile sito in Bisceglie in via La Marina n.12 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 85 mq.

La consistenza catastale risulta pari a: 85 mq

La superficie catastale totale risulta pari a: 91 mq

Non sono presenti difformità tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di studio.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 105



❖ *Destinazione urbanistica – Lotto 010*

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.



Zona residenziale con elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con Piano Particolareggiato

Piano/vincolo Piano Regolatore Generale - Piano Particolareggiato del Centro Storico
Categoria: PRG - Zonizzazione
Codice elemento 123
Note: 5
Articoli norme tecniche 31 [riportato/i a fine paragrafo]

Citta' storica

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria Adeg. PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 106



Patrimonio storico urbano - Nucleo Antico

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Patrimonio storico urbano - Nucleo antico
Descrizione: perimetro del PRG Centro storico
Articoli norme tecniche: 1; 2; 9 [riportato/i a fine paragrafo]

Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017
Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata
Descrizione: BISCEGLIE

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 107





Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio



MP: aree ad Media Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato

Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia

Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione

Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 31 - ZONA CONTENENTE ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, DA DEFINIRSI CON P. P.

[VDS PARAGRAFO: B5) Lotto 005 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 108



Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 9 - PATRIMONIO STORICO URBANO

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 109



B11) - LOTTO 011

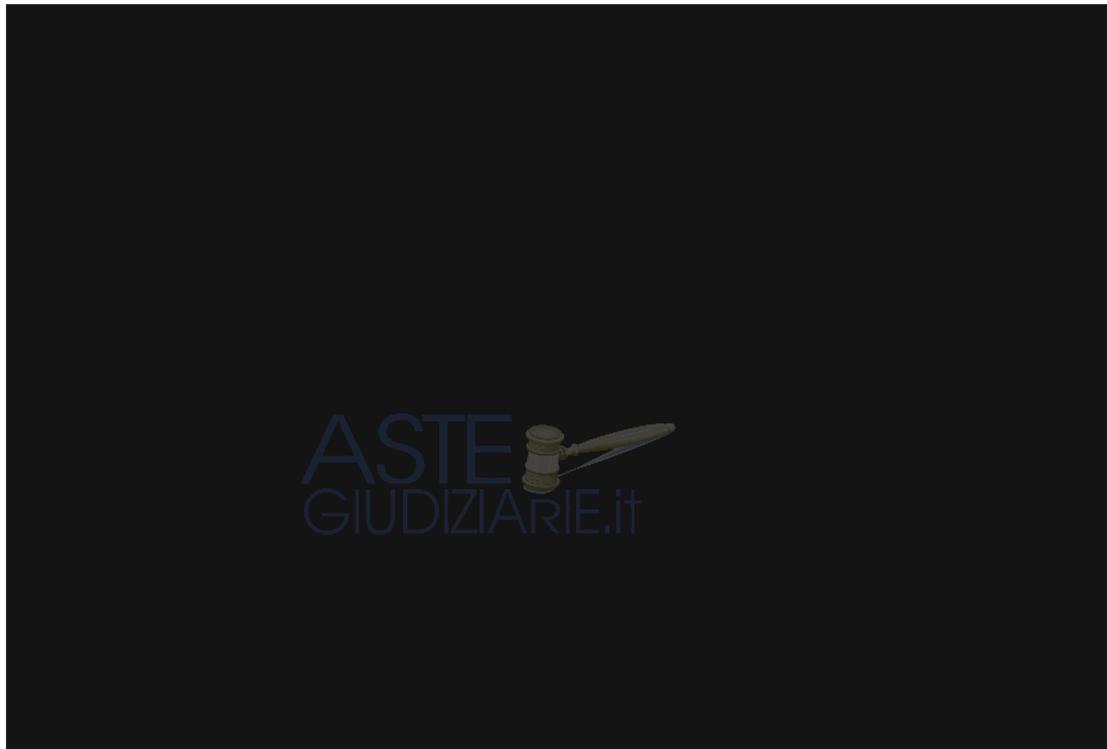
❖ **Descrizione del bene - Lotto 011**

Immobilabile sito in Bisceglie in **via La Marina n.14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 175 mq.

L'immobile è stato visionato mediante sopralluoghi conoscitivi effettuati nelle date 04 dicembre 2018 e 18 gennaio 2019 alla presenza di

○

○



Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone e libero da materiali.

Esso è localizzato all'interno del Comune di Bisceglie in prossimità della zona porto e ad esso si accede dall'unico ingresso pertinenziale di via La Marina n.14: è inserito a piano terra di un edificio in condominio con strutture in calcestruzzo armato che presenta complessivamente cinque piani fuori terra (4 piani più piano terra).

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 110



All'immobile (non occupato) si accede attraverso una serranda metallica, con alla spalle un vetrinetta in legno con specchiature in vetro, da via La Marina n.14.

Esso è composto da un unico ambiente all'interno del quale è stato ricavato un piccolo vano utilizzato come bagno delimitato da due tramezzature e da una soletta di calcestruzzo di copertura del medesimo e con una porticina in legno di chiusura.

La superficie commerciale interna dell'intero immobile è pari a circa 192 mq.

Il locale, a copertura piana e a doppia altezza, si trova a livello strada.

L'immobile risulta adiacente ad altri immobili a piano terra ed al di sotto di immobili a piano primo dello stesso condominio..

Le facciate dell'edificio prospicienti via La Marina per tutti i quattro piani fuori terra, a partire dall'altezza dell'ingresso al piano terra. sono in intonacati e tinteggiati e presentano, per l'altezza degli ingressi a piano terra, un rivestimento basale in prossimità del livello strada costituito da lastre di pietra naturale.

Il locale possiede una finestra prospiciente via La Marina, posta al di sopra dell'ingresso principale, alcune finestre prospicienti a nord/est un atrio condominiale interno: tutte sono dotate di infissi in legno e specchiature in vetro.

All'immobile, non isolato, in quanto parte di un fabbricato risultano in carico quote sui beni comuni come da atti di proprietà e titoli di provenienza.

E' servito da un impianto idrico/fognante; è presente un impianto elettrico (non allacciato a rete pubblica) e la predisposizione dell'impianto d'illuminazione.

La pavimentazione dei ambienti è in battuto di cemento.

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: le pareti del bagno sono rivestite i piastrelle di gres porcellanato. Il bagno non presenta alcun servizio ma la predisposizione per allaccio ad un solo lavabo e wc.

I soffitti piani presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro.



Per quanto sopra le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile usabile come deposito: non si possono sottacere alcune situazione riscontrate di ammaloramento delle murature, dei soffitti e della pavimentazione per problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita, nonché l'obsolescenza diffusa degli impianti presenti e delle loro non conformità (cavi elettrici aerei, punti luce non collegati e/o provvisori).

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale – Lotto 011**

Immobile sito in Bisceglie in via La Marina n.14 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 175 mq.

La consistenza catastale risulta pari a: 175 mq

La superficie catastale totale risulta pari a: 192 mq

Non sono presenti difformità tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di studio.

❖ **Destinazione urbanistica – Lotto 011**

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona residenziale con elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con Piano Particolareggiato

Piano/vincolo	Piano Regolatore Generale - Piano Particolareggiato del Centro Storico
Categoria:	PRG - Zonizzazione
Codice elemento	123
Note:	5
Articoli norme tecniche	31 [riportato/i a fine paragrafo]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 112



Citta' storica

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Citta' storica
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]



Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti)

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - Territori costruiti
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela
paesaggistica statale
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Patrimonio storico urbano - Nucleo Antico

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Sistema Stratificazione Storica
Struttura Insediativa - Patrimonio storico urbano - Nucleo antico
Descrizione: perimetro del PRG Centro storico
Articoli norme tecniche: 1; 2; 9 [riportato/i a fine paragrafo]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 113



Componenti Idrologiche - Territorio costiero (300 m)

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Idrologiche - Territori costieri (300m)

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Componenti Culturali - Citta' consolidata

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali - Citta' consolidata

Descrizione: BISCEGLIE

Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR
n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia

Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 114



MP: aree ad Media Pericolosità idraulica

Piano/vincolo: Piano di Assetto Idrogeologico - Approvato
Ente competente: Autorità di Bacino della Regione Puglia
Categoria: PAI Approvato - Pericolosità inondazione



Comune di Bisceglie – Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:

Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

ART. 31 - ZONA CONTENENTE ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, DA
DEFINIRSI CON P. P.

[VDS PARAGRAFO: B5) Lotto 005 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione: Titolo I (Ambito di applicazione)

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA -

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 2 - FINALITA'

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di
Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

ART. 9 - PATRIMONIO STORICO URBANO

[VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 115



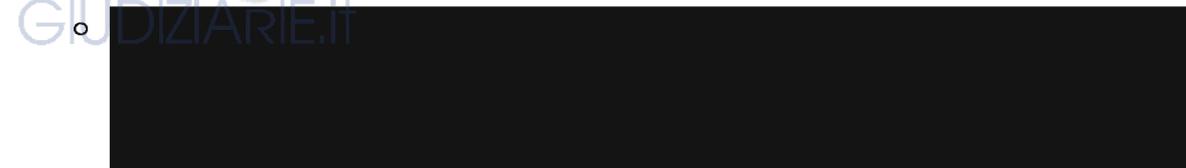
B12) – LOTTO 012

❖ **Descrizione del bene – Lotto 012**

Immobilе sito in Bisceglie in **Cotrada Scotelloni**, attualmente individuato al catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Foglio 17, Particella 233, Qualità Classe Semin Arbor / 1, Consistenza 1560 mq.

L'immobilе è stato visionato mediante sopralluogo conoscitivo effettuato in data 01 febbraio 2019 alla

presenza di



Al momento dei sopralluoghi il fondo è risultato non occupato da persone e libero da materiali.

Esso è localizzato in Contrada Scotelloni al di fuori della zona edificata del Comune di Bisceglie ma comunque molto prossima allo stesso in posizione sud/ovest, compresa tra via Terlizzi e via Lama di Macina, e confina per due lati (sud ed est) con strada pubblica e con altri due lotti di altra proprietà per gli altri due lati (nord ed ovest). Il fondo, di forma quadrilatera irregolare, di circa 1.560 mq è delimitato da muretti bassi in calcestruzzo sui cui è sorretta una rete metallica tenuta da paletti metallici per tutto il suo perimetro. Ad esso si accede attraverso un cancello metallico posto sulla recinzione perimetrale in posizione a sud del lotto: una rampa in calcestruzzo permette di superare il dislivello esistente tra la quota stradale (più alta) e la quota del piano di campagna (più basso).

La recinzione confinante con strada pubblica si presenta fortemente deteriorata in quanto arrugginita ed alcune parti divelta e/o sfondata. All'interno del lotto è presente una vasca interrata in calcestruzzo utilizzata come riserva idrica per l'irrigazione.

Al momento del sopralluogo non è stata rilevata la coltivazione di alcuna vegetazione ma solo la presenza di erba spontanea e selvatica: il fondo pianeggiante presentava inoltre al suo interno un cumulo costituito dalla vegetazione inizialmente presente nel fondo che è stata estirpata e lasciata a dimorare all'interno dello stesso: anche tale cumulo è stato aggredito da vegetazione spontanea.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 116



Per quanto sopra le condizioni generali riscontrate rendono l'immobile usabile come fondo agricolo : non si possono sottacere le situazione riscontrate: mancanza totale di coltivazioni e uno stato diffuso di ammaloramento riguardante l'intero terreno agricolo, le recinzioni, l'ingresso, la vasca e la rampa presente.

La rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile è presente nei pertinenti allegati.

❖ **Consistenza catastale – Lotto 012**

Immobile sito in Bisceglie in **Cotrada Scotelloni**, attualmente individuato al catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Foglio 17, Particella 233, Qualità Classe Semin Arbor / 1, Consistenza 1560 mq.

Non è indicata nella planimetria catastale la presenza della vasca di irrigazione interrata.

❖ **Destinazione urbanistica – Lotto 012**

L'immobile rientra nei seguenti piani/vincoli urbanistici del Comune di Bisceglie.

Zona Agricola

Piano/vincolo Piano Regolatore Generale

Ambiti territoriali estesi Tipo E

Piano/vincolo: Adeguamento del PRG al PUTT/P
Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD – Ambiti territoriali estesi
Descrizione: Valore normale E
Articoli norme tecniche: 1; 2 [riportato/i a fine paragrafo]

Componenti Culturali – Paesaggio rurale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 117



Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Componenti Culturali – Paesaggio rurale
Descrizione: Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione delle Torri e dei Casali del Nord barese

Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Figure territoriali e paesaggistiche

Ambito di paesaggio: La Puglia centrale

Piano/vincolo: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Ente competente: Regione Puglia
Categoria: PPTR Puglia - Ambiti di paesaggio

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo I (Ambito di applicazione). ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA - [VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Comune di Bisceglie – Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)
ART. 2 - FINALITA' [VDS PARAGRAFO: B1) Lotto 001 – Destinazione urbanistica]

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 118



c) accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

Si riportano di seguito le iscrizione e trascrizione relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda.

C01) - LOTTO 001

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 21 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1203, Subalterno 8, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 – Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009 IPTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti
successivi correlati.
 - a. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016
DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 119



C02) – LOTTO 002

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1196, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 – Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009 IPTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati.
 - a. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

C03) – LOTTO 003

Immobile sito in Bisceglie in **via Fragatella, 14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 183, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani.

1. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 120



2. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

C04) – LOTTO 004

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 6 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2104, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3.5 vani.

1. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

C05) – LOTTO 005

❖ **Primo immobile costituente il Lotto 005**

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1.5 vani.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 – Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039 Pubblico

Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE



derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati.

a. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

❖ **Secondo immobile costituente il Lotto 005**

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7; Via La Marina 37/A a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 19 mq.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 – Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati.

a. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 122



Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE



C06) - LOTTO 006

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 110 mq.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 - Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009 IPTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati.
 - a. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 - Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 - Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

C07) - LOTTO 007

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 194 mq.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 123



1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 – Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009 IPTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTVIO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti
successivi correlati.
b. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016
DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

C08) – LOTTO 008

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.43 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6.5 vani.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448
ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 – Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009 IPTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTVIO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti
successivi correlati.
c. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 124



3. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

C09) – LOTTO 009

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.37/a – Via Veneziani, 3**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9,

Particella 344, Subalterno 29, Particella 353, Subalterno 1, Particella 789, Subalterno 1, Particella 1972, Subalterno 1, Particella 1973, Subalterno 1, Particella 1977, Subalterno 1.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. TRASCRIZIONE DEL 30/05/2013 – Registro Particolare 7544 Registro Generale 9713

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 276/9990 del 07/05/2013

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

3. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 30/05/2013 – Registro Particolare 7545 Registro Generale 9714

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE



C10) - LOTTO 010

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.12 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 85 mq.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 06/05/2005 - Registro Particolare 2391 Registro Generale 10768

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 3298 del 24/12/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n.941 del 15/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 08/03/2006 - Registro Particolare 982 Registro Generale 5987

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 6742/2003 del 11/12/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n.3437 del 17/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE DEL 04/10/2006 - Registro Particolare 16157 Registro Generale 23857

Pubblico Ufficiale UFFICILA GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI rep. 717 del 26/06/2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n.1642 del 21/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n.1729 del 04/07/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 - Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 126



Documenti successivi correlati.

1. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE DEL 23/01/2012 – Registro Particolare 1107 Registro Generale 1338

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 717/9990 del 05/12/2011

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

7. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

8. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

C11) – LOTTO 011

Immobile sito in Bisceglie in via La Marina n.14 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 175 mq.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 05/05/1997 – Registro Particolare 5825 Registro Generale 7448

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. ISCRIZIONE del 06/05/2005 – Registro Particolare 2391 Registro Generale 10768

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 3298 del 24/12/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n.941 del 15/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 08/03/2006 – Registro Particolare 982 Registro Generale 5987

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 6742/2003 del 11/12/2003

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 127



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n.3437 del 17/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE DEL 04/10/2006 – Registro Particolare 16157 Registro Generale 23857

Pubblico Ufficiale UFFICILA GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI rep. 717 del 26/06/2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n.1642 del 21/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n.1729 del 04/07/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. ISCRIZIONE DEL 21/12/2009 – Registro Particolare 4775 Registro Generale 26039

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 790 del 09/04/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati.

1. Annotazione n.1415 del 16/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE DEL 23/01/2012 – Registro Particolare 1107 Registro Generale 1338

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 717/9990 del 05/12/2011

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

7. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 – Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

8. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE





C12) - LOTTO 012

Immobile sito in Bisceglie in **Cotrada Scotelloni**, attualmente individuato al catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Foglio 17, Particella 233, Qualità Classe Semin Arbor / 1, Consistenza 1560 mq.

1. TRASCRIZIONE DEL 06/09/2012 - Registro Particolare 12027 Registro Generale 15649

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 448/9990 del 19/07/2012

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. TRASCRIZIONE DEL 09/08/2016 - Registro Particolare 13277 Registro Generale 17501

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI repertorio 2372 del 20/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 129



d) valuti se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, prevedendo una divisione che consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

❖ **Premessa**

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (articolo 720) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante

- a) determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- b) che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- c) e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- d) e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

In materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, può ritenersi legittimamente sussistente solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Sulla base di tali considerazioni analizzeremo ciascun lotto e determineremo la comoda o non comoda divisibilità dello stesso.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 130





D01) - LOTTO 001

Date le ridotte dimensioni dell'immobile identificato come Lotto 001, nonché la presenza di un unico ingresso e, data la conformazione dell'immobile, l'impossibilità di realizzare un secondo ingresso si può fondatamente ritenere che il presente Lotto non permette la realizzazione

a) di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento sicché esso risulta non divisibile.

D02) - LOTTO 002

Date le ridotte dimensioni dell'immobile identificato come Lotto 002, si può fondatamente ritenere che il presente Lotto non permette la realizzazione

a) di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento sicché esso risulta non divisibile.

D03) - LOTTO 003

Date le caratteristiche dell'immobile identificato come Lotto 003, una sua eventuale divisione porterebbe

- a) alla realizzazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento ma di dimensioni assai ridotte;
- b) fronteggiando problemi tecnici eccessivamente costosi (si pensi alla realizzazione di un altro ingresso, magari da strada visto che dal vano scale condominiale non è possibile, oppure si pensi alla realizzazione di un altro servizio visto che l'intero immobile è dotato solo di uno),

sicché, fermandoci solo a tali aspetti, si può fondatamente ritenere che esso risulta non comodamente divisibile.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 131





D04) - LOTTO 004

Date le caratteristiche dell'immobile identificato come Lotto 004, nonché la presenza di un unico ingresso a piano primo dal vano scale e l'impossibilità di realizzare un secondo ingresso si può fondatamente ritenere che il presente Lotto non permette la realizzazione

a) di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento sicché esso risulta non divisibile.

D05) - LOTTO 005

Il Lotto 005 nasce dall'unione di due immobili diversi: si pensi che risulta tutt'oggi accatastato (e sono presenti ben due piantine catastali) con riferimento a due subalterni.

Attualmente sebbene ci sia la possibilità di

- a) formare due quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento (due ingressi separati)
- b) tale possibilità comporterebbe la necessità di dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi (formazione di due impianti elettrici nuovi separati, formazione di un altro servizio nel ambiente rimastone privo, eliminazione dell'impianto idrico e fognante attualmente esistente e formazione di due nuovi impianti a servizi di eventuali zone cucina);

sicché, fermandoci solo a tali aspetti, si può fondatamente ritenere che esso risulta non comodamente divisibile.

D06) - LOTTO 006

Date le caratteristiche dell'immobile identificato come Lotto 005, nonché la presenza di un unico ingresso a piano terra e l'impossibilità di realizzare un secondo ingresso, che sotto l'aspetto economico funzionale, non incida sull'originaria destinazione del bene, si può fondatamente ritenere che il presente Lotto non permette la realizzazione

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 132



a) di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
sicché esso risulta non comodamente divisibile.



D07) - LOTTO 007

L'immobile identificato come Lotto 007 possiede le seguenti caratteristiche:

- a) il frazionamento del bene risulta attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento: infatti chiudendo semplicemente il varco esistente di comunicazione tra il locale prospiciente via La Marina/via Veneziani ed il locale prospiciente solo Via Veneziani, che ricordiamo consta solo di una semplice porta, avremmo due immobili completamente autonomi, ciascuno dotato di proprio ingresso pertinenziale e nessuna interferenza visibile con l'altro;
- b) tale frazionamento inoltre risulta possibile senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi: gli unici interventi da fare sono la realizzazione della muratura di chiusura del varco porta di comunicazione, la separazione dell'impianto elettrico tra i due locali in modo da renderli indipendenti, la eventuale realizzazione di una zona servizio nel locale prospiciente via La Marina/via Veneziani;
- c) sotto l'aspetto economico funzionale, tale frazionamento non incide sull'originaria destinazione del bene: i due locali continuerebbero ad essere utilizzati come magazzino e/o eventualmente, in futuro, come esercizi commerciali;
- d) tale frazionamento non comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso: nei paragrafi successivi è stato determinato il valore dell'intero immobile, il valore del locale prospiciente via La Marina/via Veneziani (a cui è stato attribuito anche il locale sottoscala) individuato come Lotto 007A, ed il valore del locale prospiciente solo via Veneziani individuato come Lotto 007B, tutti valori che di seguito si riportano:

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 133



○ Valore Lotto 007:	€ 323.100,00
○ Valore Lotto 007/A:	€ 144.000,00
○ Valore Lotto 007/B:	€ 162.500,00
○ Valore totale Lotto 007/A + Lotto 007/B:	€ 306.500,00

Tale frazionamento ha comportato ossia il seguente deprezzamento rispetto all'intero

○ Deprezzamento rispetto all'intero	€ 16.600,00
○ Deprezzamento percentuale rispetto all'intero	5.13 %

che può essere considerato non sensibile.

Tutto ciò premesso si ritiene che il Lotto 007 risulti quindi comodamente divisibile.

D08) – LOTTO 008

L'immobile identificato come Lotto 008 possiede le seguenti caratteristiche:

- a) il frazionamento del bene risulta attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento: infatti il lotto sarebbe dotato della possibilità di realizzare un secondo ingresso assolutamente autonomo, con la formazioni di due immobili distinti e separati;
- b) tale frazionamento però risulta possibile soltanto fronteggiando problemi tecnici eccessivamente costosi: individuazione e realizzazione di una nuova zona bagno con relativi impianti per la parte di immobile rimasto privo (l'immobile attualmente possiede solo un servizio); individuazione e realizzazione di una nuova zona cucina con relativi impianti per la parte di immobile rimasto privo (l'immobile attualmente possiede solo un servizio); realizzazione di due nuovi impianti elettrici;
- c) sotto l'aspetto economico funzionale, tale frazionamento incide sull'originaria destinazione del bene che sebbene continui ad essere ad uso residenziale ne limita fortemente le sue capacità (almeno uno delle due nuove abitazioni sarebbe piccolo per un utilizzo familiare) ed inoltre almeno uno dei due nuovi immobili venutisi a creare sarebbe fortemente penalizzato anche per la esposizione;

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 134



- d) conseguentemente attualmente si avrebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Tutto ciò premesso si ritiene che il Lotto 008 risulti quindi non comodamente divisibile.

D09) – LOTTO 009

Il lotto 009 risulta non divisibile.

Le motivazioni di suddetto assunto sono riportata nel paragrafo “f) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di tale 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 e specificando, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore.*” nel sotto paragrafo “**Beni non divisibili**”, cui si rimanda.

D10) – LOTTO 010

Date le caratteristiche dell'immobile identificato come Lotto 010, nonché la presenza di un unico ingresso a piano terra e l'impossibilità di realizzare un secondo ingresso, che sotto l'aspetto economico funzionale, non incida sull'originaria destinazione del bene, si può fondatamente ritenere che il presente Lotto non permette la realizzazione

- a) di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento

sicché esso risulta non comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





D11) - LOTTO 011

Date le caratteristiche dell'immobile identificato come Lotto 011, nonché la presenza di un unico ingresso a piano terra e l'impossibilità di realizzare un secondo ingresso, che sotto l'aspetto economico funzionale, non incida sull'originaria destinazione del bene, si può fondatamente ritenere che il presente Lotto non permette la realizzazione

- a) di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento

sicché esso risulta non comodamente divisibile.

D12) - LOTTO 012

Date le caratteristiche dell'immobile identificato come Lotto 012 (fondo rustico), di ridotte dimensioni rispetto ai fondi limitrofi e chiamartene già di valore limitato (come determinato nei successivi paragrafi) si ritiene che un suo eventuale frazionamento seppur possibile (sono soddisfatti i punti a), b) e c) della premessa) porterebbe alla realizzazione di parti che, sotto l'aspetto economico funzionale (produttività: si pensi all'aumento delle zone di servizio a scapito della zona coltivata), inciderebbero negativamente sull'originaria destinazione del bene.

Si ritiene, pertanto, che il Lotto 010 non sia comodamente divisibile.



e) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

❖ **Premesse**

Trattandosi di immobili diversi sia come tipologia sia come forma, risulta impossibile raggruppare gli stessi in categorie rappresentate da caratteristiche simili (per esempio destinazione d'uso, dimensione, localizzazione, ecc.): l'unico parametro possibile in base al quale poter caratterizzare i vari immobile è il relativo valore di mercato. Nel paragrafo successivo "f) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di tale 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 e specificando, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore" sono stati determinati i valori attuali di mercato di tutti gli immobili oggetto di perizia che di seguito vengono anticipati nella seguente tabella:

Lotto	Immobile	Città	Prov.	Indirizzo	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	VALUTAZIONE
Lotto 001	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Salnitro, 21	PT	2	1203	8	€ 37.100,00
Lotto 002	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Salnitro, 7	PT	2	1196	4	€ 40.250,00
Lotto 003	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Fragatella, 14	PT	2	183	7	€ 75.800,00
Lotto 004	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Veneziani, 6	P1	9	2104	13	€ 90.800,00
Lotto 005	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Veneziani, 7 - Via La Marina 37/a	PT	9	1976	2 e 5	€ 62.400,00
Lotto 006	Magazzino	Bisceglie	BT	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3	PT	9	344	21	€ 133.000,00
Lotto 007	Negozi	Bisceglie	BT	Via La Marina 45/47 - Via Venziani, 1	PT	9	344	25	€ 323.100,00
Lotto 008	Appartamento	Bisceglie	BT	Via La Marina, 43	P1	9	344	16	€ 191.000,00
Lotto 009	Cortile - Ente Urbano	Bisceglie	BT	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3		9	344	vari	n.d.
Lotto 010	Magazzino/negozi	Bisceglie	BT	Via La Marina, 12	PT	9	2029	5	€ 140.300,00
Lotto 011	Magazzino/negozi	Bisceglie	BT	Via La Marina, 14	PT	9	2029	6	€ 286.600,00
Lotto 012	Terreno agricolo	Bisceglie	BT	Contrada Scotelloni		17	233		€ 10.800,00
VALORE QUOTA A (Lotti 01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 12)									€ 964.250,00
VALORE QUOTA B (Lotti 10 / 11)									€ 426.900,00
VALORE TOTALE INTERO COMPENDIO									€ 1.391.150,00

Tabella riassuntiva di VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 137

In ragione della "comoda divisibilità" del Lotto 007, e del relativo non sensibile deprezzamento rispetto all'intero (- € 16.600,00), nel 1° progetto di divisione faremo riferimento alla seguente tabella in cui il Lotto 007 è stato suddiviso nel Lotto 007A e nel Lotto 007B:

Lotto	Immobile	Città	Prov.	Indirizzo	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	VALUTAZIONE
Lotto 001	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Salnitro,21	PT	2	1203	8	€ 37.100,00
Lotto 002	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Salnitro,7	PT	2	1196	4	€ 40.250,00
Lotto 003	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Fragatella,14	PT	2	183	7	€ 75.800,00
Lotto 004	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Veneziani, 6	P1	9	2104	13	€ 90.800,00
Lotto 005	Appartamento	Bisceglie	BT	Via Veneziani, 7 - Via La Marina 37/a	PT	9	1976	2 e 5	€ 62.400,00
Lotto 006	Magazzino	Bisceglie	BT	Via La Marina 37/a - Via Veneziani, 3	PT	9	344	21	€ 133.000,00
Lotto 007A	Negoziò	Bisceglie	BT	Via La Marina 45/47	PT	9	344	da definire	€ 144.000,00
Lotto 007B	Negoziò	Bisceglie	BT	Via Veneziani, 1	PT	9	344	da definire	€ 162.500,00
Lotto 008	Appartamento	Bisceglie	BT	Via La Marina, 43	P1	9	344	16	€ 191.000,00
Lotto 009	Cortile - Ente Urbano	Bisceglie	BT	Via La Marina 37/a - Via Veneziani, 3		9	344	vari	n.d.
Lotto 010	Magazzino/negoziò	Bisceglie	BT	Via La Marina, 12	PT	9	2029	5	€ 140.300,00
Lotto 011	Magazzino/negoziò	Bisceglie	BT	Via La Marina, 14	PT	9	2029	6	€ 286.600,00
Lotto 012	Terreno agricolo	Bisceglie	BT	Contrada Scotelloni		17	233		€ 10.800,00
VALORE QUOTA A (Lotti 01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 12)									€ 947.650,00
VALORE QUOTA B (Lotti 10 / 11)									€ 426.900,00
VALORE TOTALE INTERO COMPENDIO									€ 1.374.550,00

Tabella riassuntiva di VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

CON RIFERIMENTO ALLA COMODA DIVISIONE DEL LOTTO 007

Prima di procedere all'esposizione del progetto di divisione occorre ricordare in primo luogo le quote di proprietà ricadenti su ciascuna parte quindi indicare la relativa corrispondenza economica in relazione ai valori indicati nelle tabelle sopra riportate.

Nella tabella successiva sono riportate le quote di proprietà relative ai singoli immobili ricadenti su ciascuna parte: in questa fase vengono anche indicate le provenienze di ciascuna quota-parte dell'immobile che serviranno successivamente alla individuazione delle parti da dividere.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 138



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROVENIENZA	EREDI (ATTUALI PROPRIETARI)	C.F.	Lotto 001	Lotto 002	Lotto 003	Lotto 004	Lotto 005	Lotto 006	Lotto 007	Lotto 008	Lotto 010	Lotto 011	Lotto 012	QUOTA A	QUOTA B
			QUOTA PARTE DI PROPRIETA'												Lotti 1/2/3/4/5/6/7/8/12
			1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	6/90	6/90	1/5	1/5	6/90
			1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	6/90	6/90	1/5	1/5	6/90
			1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	6/90	6/90	1/5	1/5	6/90
			1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	6/90	6/90	1/5	1/5	6/90
											15/90	15/90			30/90
											15/90	15/90			
											10/90	10/90			30/90
											4/90	4/90			
											4/90	4/90			
											4/90	4/90			
											4/90	4/90			

Tabella riassuntiva delle QUOTE DI PROPRIETÀ RELATIVE AI SINGOLI IMMOBILI

Al fine di semplificare le operazioni di divisione nelle ultime due colonne sono state accorpate i lotti aventi le medesime quote-parti di proprietà, ossia sono state individuate le seguenti quote totali la cui quota parte di proprietà è equipollente alla quota parte di proprietà del singolo lotto costituente:

- Quota A: data dai Lotti 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 12
- Quota B: data dai Lotti 10 / 11

Inoltre nella Quota B sono state raggruppate le aliquote di proprietà appartenenti agli eredi [redacted] [redacted] per complessivi 30/90 [redacted] per complessivi 30/90 in quanto, come del resto indicato nei fascicoli delle parti costituite, ciascuna di tali quote-parti rientreranno nel progetto di divisione in maniera accorpata tra i relativi legittimi eredi.

Tutto ciò premesso al fine di tradurre i reali diritti di tutte le parti in matrice economica si riportano nelle tabelle seguenti le ripartizioni economiche del valore totale del compendio tra i relativi proprietari secondo le sopra definite quote di pertinenza sia con riferimento al Lotto007 intero, sia con riferimento alla sua comoda divisione (Lotto 007A e Lotto 007B):

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROVENIENZA	EREDI (ATTUALI PROPRIETARI)	C.F.	QUOTA A		QUOTA B		INTERO COMPENDIO	
			Lotti 1/2/3/4/5/6/7/8/12		Lotti 10/11		TUTTI I LOTTI	
			Valore relativo alla Quota A		Valore relativo alla Quota B		Valore INTERO COMPENDIO	
			€ 964.250,00		€ 426.900,00		€ 1.391.150,00	
			1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€	221.310,00
			1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€	221.310,00
			1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€	221.310,00
			1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€	221.310,00
			1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€	221.310,00
					30/90	€ 142.300,00	€	142.300,00
					30/90	€ 142.300,00	€	142.300,00

Tabella riassuntiva della RIPARTIZIONE ECONOMICA DEL VALORE DEL COMPENDIO TRA I PROPRIETARI

PROVENIENZA	EREDI (ATTUALI PROPRIETARI)	C.F.	QUOTA A		QUOTA B		INTERO COMPENDIO	
			Lotti 1/2/3/4/5/6/7/8/12		Lotti 10/11		TUTTI I LOTTI	
			Valore relativo alla Quota A		Valore relativo alla Quota B		Valore INTERO COMPENDIO	
			€ 947.650,00		€ 426.900,00		€ 1.374.550,00	
			1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€	217.990,00
			1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€	217.990,00
			1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€	217.990,00
			1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€	217.990,00
			1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€	217.990,00
					30/90	€ 142.300,00	€	142.300,00
					30/90	€ 142.300,00	€	142.300,00

Tabella riassuntiva della RIPARTIZIONE ECONOMICA DEL VALORE DEL COMPENDIO TRA I PROPRIETARI
 CON RIFERIMENTO ALLA COMODA DIVISIONE DEL LOTTO 007

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 140



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Suddette tabelle hanno permesso di determinare le quote di diritto ricadente su ciascun proprietario e gruppo di proprietari: fondamentalmente ha permesso di definire 5 quote uguali tra loro [Quota I - Quota II - Quota III - Quota IV - Quota V] da distribuire tra i 5 [redacted] ed altre 2 quote uguali tra loro [Quota VI - Quota VII] da distribuire tra il gruppo di [redacted] e il gruppo di [redacted]. Possiamo riassumere tale considerazione nelle seguenti tabelle:

PERTINENZA	DIRITTI ECONOMICI IN FORMA ANONIMA	QUOTA A		QUOTA B		INTERO COMPENDIO
		Lotti 1/2/3/4/5/6/7/8/12		Lotti 10/11		TUTTI I LOTTI
		Valore relativo alla Quota A		Valore relativo alla Quota B		Valore INTERO COMPENDIO
		€ 964.250,00		€ 426.900,00		€ 1.391.150,00
[redacted]	Quota - I	1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€ 221.310,00
	Quota - II	1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€ 221.310,00
	Quota - III	1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€ 221.310,00
	Quota - IV	1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€ 221.310,00
	Quota - V	1/5	€ 192.850,00	6/90	€ 28.460,00	€ 221.310,00
	Quota - VI			30/90	€ 142.300,00	€ 142.300,00
	Quota - VII			30/90	€ 142.300,00	€ 142.300,00

Tabella riassuntiva della INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE DI RIPARTIZIONE ECONOMICA

PERTINENZA	DIRITTI ECONOMICI IN FORMA ANONIMA	QUOTA A		QUOTA B		INTERO COMPENDIO
		Lotti 1/2/3/4/5/6/7/8/12		Lotti 10/11		TUTTI I LOTTI
		Valore relativo alla Quota A		Valore relativo alla Quota B		Valore INTERO COMPENDIO
		€ 947.650,00		€ 426.900,00		€ 1.374.550,00
[redacted]	Quota - I	1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€ 217.990,00
	Quota - II	1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€ 217.990,00
	Quota - III	1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€ 217.990,00
	Quota - IV	1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€ 217.990,00
	Quota - V	1/5	€ 189.530,00	6/90	€ 28.460,00	€ 217.990,00
	Quota - VI			30/90	€ 142.300,00	€ 142.300,00
	Quota - VII			30/90	€ 142.300,00	€ 142.300,00

Tabella riassuntiva della INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE DI RIPARTIZIONE ECONOMICA CON RIFERIMENTO ALLA COMODA DIVISIONE DEL LOTTO 007

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

❖ **Progetto di divisione**

Nel seguente progetto di divisione è stato applicato il principio previsto nella prima parte dell'art.720 del Codice Civile che così recita

“Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore...” (cfr. art.720 “Immobili non divisibili” C.C.)

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva del progetto di comoda divisione del compendio con riferimento alla sola “comoda divisione del lotto 007” (ossia presenza del Lotto 007A e Lotto 007B):

PERTINENZA	DIRITTI ECONOMICI IN FORMA ANONIMA	INTERO COMPENDIO	Lotto e/o parte di lotto attribuito		Valore singolo Lotto e/o parte di lotto	Valore COMPLESSIVO Lotti assegnati	Conguaglio in denaro	
		€ 1.374.550,00	N.	Indirizzo (breve descrizione)	€ 1.374.550,00	€ 1.374.550,00	€	-
	Quota - I	€ 217.990,00	Lotto 011	Via La Marina, 14 (Locale PT)	286.600,00	€ 286.600,00	-€ 68.610,00	dare
	Quota - II	€ 217.990,00	Lotto 008	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 191.000,00	€ 201.800,00	€ 16.190,00	avere
			Lotto 012	Contrada Scotelloni (Fondo rustico)	€ 10.800,00			
	Quota - III	€ 217.990,00	Lotto 007 B	Via Veneziani, 1 (Locali PT)	€ 162.500,00	€ 199.600,00	€ 18.390,00	avere
			Lotto 001	Via Salmiro,21 (Locale PT)	€ 37.100,00			
	Quota - IV	€ 217.990,00	Lotto 007 A	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 144.000,00	€ 206.400,00	€ 11.590,00	avere
			Lotto 005	Via Veneziani, 7 (Locale PT)	€ 62.400,00			
	Quota - V	€ 217.990,00	Lotto 004	Via Veneziani, 6 (Abitazione P1)	€ 90.800,00	€ 206.850,00	€ 11.140,00	avere
			Lotto 003	Via Fragatella,14 (Abitazione PT)	€ 75.800,00			
			Lotto 002	Via Salmiro,7 (Locale PT)	€ 40.250,00			
	Quota - VI	€ 142.300,00	Lotto 006	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3	€ 133.000,00	€ 133.000,00	€ 9.300,00	avere
	Quota - VII	€ 142.300,00	Lotto 10	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 140.300,00	€ 140.300,00	€ 2.000,00	avere

**Tabella: 1° PROGETTO DI COMODA DIVISIONE TRA LE PARTI
 CON RIFERIMENTO ALLA COMODA DIVISIONE DEL LOTTO 007**

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 142

Si è proceduto, inoltre, alla realizzazione di un secondo progetto applicando il principio previsto nella seconda parte dell'art.720 del Codice Civile che così recita

“Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, ... essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, ... anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione”.(cfr. art.720 “Immobili non divisibili” C.C.)

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva del progetto di comoda divisione del compendio con riferimento al Lotto 007 preso interamente:

PERTINENZA	DIRITTI ECONOMICI IN FORMA ANONIMA	INTERO COMPENDIO	Lotto e/o parte di lotto attribuito		Valore singolo Lotto e/o parte di lotto	Valore COMPLESSIVO Lotti assegnati	Conguaglio in denaro	
		€ 1.391.150,00	N.	Indirizzo (breve descrizione)	€ 1.391.150,00	€ 1.391.150,00	€	-
[REDACTED]	Quota - I	€ 221.310,00	Lotto 007 / 2	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 161.550,00	€ 233.200,00	-€ 11.890,00	dare
			Lotto 011 / 4	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 71.650,00			
	Quota - II	€ 221.310,00	Lotto 007 / 2	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 161.550,00	€ 233.200,00	-€ 11.890,00	dare
			Lotto 011 / 4	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 71.650,00			
	Quota - III	€ 221.310,00	Lotto 008	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 191.000,00	€ 228.100,00	-€ 6.790,00	dare
			Lotto 001	Via Salnitro,21 (Locale PT)	€ 37.100,00			
	Quota - IV	€ 221.310,00	Lotto 006	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3	€ 133.000,00	€ 206.200,00	€ 15.110,00	avere
			Lotto 005	Via Venziani, 7 (Locale PT)	€ 62.400,00			
			Lotto 012	Contrada Scotelloni (Fondo rustico)	€ 10.800,00			
	Quota - V	€ 221.310,00	Lotto 004	Via Venziani, 6 (Abitazione P1)	€ 90.800,00	€ 206.850,00	€ 14.460,00	avere
			Lotto 003	Via Fragatella,14 (Abitazione PT)	€ 75.800,00			
			Lotto 002	Via Salnitro,7 (Locale PT)	€ 40.250,00			
	Quota - VI	€ 142.300,00	Lotto 011 / 2	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 143.300,00	€ 143.300,00	-€ 1.000,00	dare
	Quota - VII	€ 142.300,00	Lotto 10	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 140.300,00	€ 140.300,00	€ 2.000,00	avere

Tabella: 2° PROGETTO DI COMODA DIVISIONE TRA LE PARTI

Nella suddetta circostanza (2° progetto) occorre che due parti degli [REDACTED] chiedano congiuntamente l'attribuzione del Lotto 007 e che due parti degli [REDACTED] (nella misura complessiva di ¼ ciascuno) ed una parte tra gli [REDACTED] (nella misura di 1/2) chiedano congiuntamente l'attribuzione del Lotto 11.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 143



Di seguito si riporta un ulteriore progetto (3° progetto) che tiene in considerazione la seguente situazione:

- tre parti degli [redacted] chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 007;
- tre parti degli [redacted] [redacted] chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 11:



PERTINENZA	DIRITTI ECONOMICI IN FORMA ANONIMA	INTERO COMPENDIO	Lotto e/o parte di lotto attribuito		Valore singolo Lotto e/o parte di lotto	Valore COMPLESSIVO Lotti assegnati	Conguaglio in denaro	
		€ 1.391.150,00	N.	Indirizzo (breve descrizione)	€ 1.391.150,00	€ 1.391.150,00	€	0,00
Quota - I	€ 221.310,00		Lotto 007 / 3	Via La Marina 45/47 (Locale PT)	€ 107.700,00	€ 217.866,67	€ 3.443,33	avere
			Lotto 011 / 6	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 47.766,67			
			Lotto 005	Via Veneziani, 7 (Locale PT)	€ 62.400,00			
Quota - II	€ 221.310,00		Lotto 007 / 3	Via La Marina 45/47 (Locale PT)	€ 107.700,00	€ 231.266,67	-€ 9.956,67	dare
			Lotto 011 / 6	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 47.766,67			
			Lotto 003	Via Fragatella, 14 (Abitazione PT)	€ 75.800,00			
Quota - III	€ 221.310,00		Lotto 007 / 3	Via La Marina 45/47 (Locale PT)	€ 107.700,00	€ 232.816,67	-€ 11.506,67	dare
			Lotto 011 / 6	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 47.766,67			
			Lotto 001	Via Sainitro, 21 (Locale PT)	€ 37.100,00			
			Lotto 002	Via Sainitro, 7 (Locale PT)	€ 40.250,00			
Quota - IV	€ 221.310,00		Lotto 008	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 191.000,00	€ 201.800,00	€ 19.510,00	avere
			Lotto 012	Contrada Scotelloni (Fondo rustico)	€ 10.800,00			
Quota - V	€ 221.310,00		Lotto 004	Via Veneziani, 6 (Abitazione P1)	€ 90.800,00	€ 223.800,00	-€ 2.490,00	dare
			Lotto 006	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3	€ 133.000,00			
Quota - VI	€ 142.300,00		Lotto 011 / 2	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 143.300,00	€ 143.300,00	-€ 1.000,00	dare
Quota - VII	€ 142.300,00		Lotto 10	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 140.300,00	€ 140.300,00	€ 2.000,00	avere

Tabella: 3° PROGETTO DI COMODA DIVISIONE TRA LE PARTI



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 144



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Infine si riporta l'ipotesi (4° progetto) che le parti tutte continuino a conservare la comproprietà dei beni liberando solo una quota (Quota V) da destinare alla Curatela fallimentare, ossia gli

chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 11 e del Lotto 10;

chiedono congiuntamente l'attribuzione dei Lotti 10, 11, 07, 08, 06, 05, 01:

PERTINENZA	DIRITTI ECONOMICI IN FORMA ANONIMA	INTERO COMPENDIO	Lotto e/o parte di lotto attribuito		Valore singolo	Valore COMPLESSIVO Lotti assegnati	Conguaglio in denaro		
			N.	Indirizzo (breve descrizione)	Lotto e/o parte di lotto		€	€	€
		€ 1.391.150,00			€ 1.391.150,00	€ 1.391.150,00	€	-	
Quota - I	€ 221.310,00	€ 221.310,00	Lotto 10 / 12	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 11.691,67	€ 222.225,00	-	915,00	dare
			Lotto 011 / 12	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 23.883,33				
			Lotto 007 / 4	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 80.775,00				
			Lotto 008 / 4	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 47.750,00				
			Lotto 006 / 4	Via La Marina 37/a - Via Veneziani, 3	€ 33.250,00				
			Lotto 005 / 4	Via Veneziani, 7 (Locale PT)	€ 15.600,00				
			Lotto 001 / 4	Via Salnitro, 21 (Locale PT)	€ 9.275,00				
Quota - II	€ 221.310,00	€ 221.310,00	Lotto 10 / 12	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 11.691,67	€ 222.225,00	-	915,00	dare
			Lotto 011 / 12	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 23.883,33				
			Lotto 007 / 4	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 80.775,00				
			Lotto 008 / 4	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 47.750,00				
			Lotto 006 / 4	Via La Marina 37/a - Via Veneziani, 3	€ 33.250,00				
			Lotto 005 / 4	Via Veneziani, 7 (Locale PT)	€ 15.600,00				
			Lotto 001 / 4	Via Salnitro, 21 (Locale PT)	€ 9.275,00				
Quota - III	€ 221.310,00	€ 221.310,00	Lotto 10 / 12	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 11.691,67	€ 222.225,00	-	915,00	dare
			Lotto 011 / 12	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 23.883,33				
			Lotto 007 / 4	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 80.775,00				
			Lotto 008 / 4	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 47.750,00				
			Lotto 006 / 4	Via La Marina 37/a - Via Veneziani, 3	€ 33.250,00				
			Lotto 005 / 4	Via Veneziani, 7 (Locale PT)	€ 15.600,00				
			Lotto 001 / 4	Via Salnitro, 21 (Locale PT)	€ 9.275,00				
Quota - IV	€ 221.310,00	€ 221.310,00	Lotto 10 / 12	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 11.691,67	€ 222.225,00	-	915,00	dare
			Lotto 011 / 12	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 23.883,33				
			Lotto 007 / 4	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 80.775,00				
			Lotto 008 / 4	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 47.750,00				
			Lotto 006 / 4	Via La Marina 37/a - Via Veneziani, 3	€ 33.250,00				
			Lotto 005 / 4	Via Veneziani, 7 (Locale PT)	€ 15.600,00				
			Lotto 001 / 4	Via Salnitro, 21 (Locale PT)	€ 9.275,00				
Quota - V	€ 221.310,00	€ 221.310,00	Lotto 002	Via Salnitro, 7 (Locale PT)	€ 40.250,00	€ 217.650,00	€	3.660,00	avere
			Lotto 003	Via Fragatella, 14 (Abitazione PT)	€ 75.800,00				
			Lotto 004	Via Veneziani, 6 (Abitazione P1)	€ 90.800,00				
			Lotto 012	Contrada Scotelloni (Fondo rustico)	€ 10.800,00				
Quota - VI	€ 142.300,00	€ 142.300,00	Lotto 10 / 3	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 46.766,67	€ 142.300,00	€	-	
			Lotto 011 / 3	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 95.533,33				
Quota - VII	€ 142.300,00	€ 142.300,00	Lotto 10 / 3	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 46.766,67	€ 142.300,00	€	-	
			Lotto 011 / 3	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 95.533,33				

Tabella: 4° PROGETTO DI COMODA DIVISIONE TRA LE PARTI

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 145

Per concludere si ripropone il progetto (5° Progetto) sottoposto alle parti in chiave conciliativa nell'incontro del 12.04.2019.



Esso, strutturato con un calcolo di minimi conguagli, tiene in considerazione la seguente situazione:

- gli Eredi [redacted] chiedono congiuntamente l'attribuzione del

Lotto 11:

- due parti degli [redacted] chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 007;
- tre parti degli [redacted] chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 010 nella misura di 2/5, 2/5 e 1/5 (una parte deve anche soddisfare il requisito di cui al punto precedente):

PERTINENZA	DIRITTI ECONOMICI IN FORMA ANONIMA	INTERO COMPENDIO	Lotto e/o parte di lotto attribuito		Valore singolo Lotto e/o parte di lotto	Valore COMPLESSIVO Lotti assegnati	Conguaglio in denaro	
		€ 1.391.150,00	N.	Indirizzo (breve descrizione)	€ 1.391.150,00	€ 1.391.150,00	€	-
[redacted]	Quota - I	€ 221.310,00	Lotto 007 / 2	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 161.550,00	€ 223.950,00	-€ 2.640,00	dare
			Lotto 005	Via Veneziani, 7 (Locale PT)	€ 62.400,00			
	Quota - II	€ 221.310,00	Lotto 007 / 2	Via La Marina 45/47 (Locali PT)	€ 161.550,00	€ 217.670,00	€ 3.640,00	avere
			Lotto 10 *2/5	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 56.120,00			
	Quota - III	€ 221.310,00	Lotto 001	Via Salnitro, 21 (Locale PT)	€ 37.100,00	€ 224.270,00	-€ 2.960,00	dare
			Lotto 002	Via Salnitro, 7 (Locale PT)	€ 40.250,00			
			Lotto 004	Via Veneziani, 6 (Abitazione P1)	€ 90.800,00			
			Lotto 10 *2/5	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 56.120,00			
	Quota - IV	€ 221.310,00	Lotto 008	Via La Marina, 43 (Abitazione P1)	€ 191.000,00	€ 219.060,00	€ 2.250,00	avere
			Lotto 10 *1/5	Via La Marina, 12 (Locale PT)	€ 28.060,00			
	Quota - V	€ 221.310,00	Lotto 003	Via Fragatella, 14 (Abitazione PT)	€ 75.800,00	€ 219.600,00	€ 1.710,00	avere
			Lotto 006	Via La Marina 37/a - Via Venziani, 3	€ 133.000,00			
			Lotto 012	Contrada Scotelloni (Fondo rustico)	€ 10.800,00			
	Quota - VI	€ 142.300,00	Lotto 011 / 2	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 143.300,00	€ 143.300,00	-€ 1.000,00	dare
Quota - VII	€ 142.300,00	Lotto 011 / 2	Via La Marina, 14 (Locale PT)	€ 143.300,00	€ 143.300,00	-€ 1.000,00	dare	

Tabella: 5° PROGETTO DI COMODA DIVISIONE TRA LE PARTI



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 146



f) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di tale 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 e specificando, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore.

❖ Beni non divisibili

La spiegazione sulla indivisibilità dei beni oggetto di studio è stata trattata dettagliatamente nel paragrafo d). Un discorso particolare deve essere affrontato per il **Lotto 009** che risulta non divisibile per le motivazioni di seguito rappresentate.

I riferimenti ai titoli di provenienza del lotto in questione sono indicati nel sotto paragrafo (*Riferimento ai titoli di provenienza*) del paragrafo **A9) – LOTTO 009** a cui ci riportiamo integralmente.

Di seguito vengono riportati alcuni richiami ai suddetti atti ed in particolare all'**atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie)** trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459, ed annesso **Regolamento Condominiale (costituente parte integrante)**.

A suddetto atto, come sopra indicato, è allegato il Regolamento Condominiale che regola le parti comuni del compendio e che costituisce parte integrante e sostanziale del suddetto atto.

Si riporta di seguito il riferimento all'atto

“2) Le parti si danno reciprocamente atto che il condominio, di cui fanno parte le unità immobiliari tutti in premessa descritte, viene regolato dal regolamento di condominio che con annesse tabelle millesimali e planimetrie, previa lettura da me datane in presenza dei testimoni ai comparenti, da questi sottoscritto con i testimoni e me notaio al presente atto si allega sotto la lettera A) per

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 147



formarne parte integrante e sostanziale, regolamento che le parti dichiarano di conoscere ed accettare ed a cui fanno espresso riferimento anche per l'individuazione degli enti comuni, ..."

(cfr.: atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 - Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459)

All'interno del su indicato atto il Lotto 09 non costituisce mai un preciso immobile oggetto di divisione e tantomeno viene inserito all'interno dei lotti formati per la divisione tra fratelli.

Esso viene nominato nel corso dell'atto come "*scoperti condominiali*" e, per questo viene esattamente individuato all'interno del paragrafo "DISPOSIZIONI COMUNI ALLE CONVENZIONI CHE PRECEDONO" anche con riferimento a precisi dati catastali ossia "Comune di Bisceglie, fg.9 p.lle 344/23 - 789 - 1972 - 1973 - 1977" ora diventati Foglio 9, Particella 344, Subalterno 29, Particella 353, Subalterno 1, Particella 789, Subalterno 1, Particella 1972, Subalterno 1, Particella 1973, Subalterno 1, Particella 1977, Subalterno 1. Si riporta di seguito il riferimento all'atto

"... precisando che gli scoperti condominiali cui si fa cenno nel ridetto regolamento sono individuati nelle mappe catastali del Comune di Bisceglie al foglio 9 con le particelle 344/3 - 789 - 1972 - 1973 - 1977" (cfr.: atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 - Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459)

All'interno del Regolamento di Condominio, con riferimento anche alle relative tavole grafiche allegate al medesimo, le su indicate parti (+ altre) sono indicate nella Tabella A e rappresentano **le parti che restano in comune pro-indiviso a piano terra.**

Il totale dei millesimi corrispondenti viene diviso per tre e tale quota parte millesimale viene inserita nelle tabella dei tre corrispondenti Lotti I, II, e III dei locali e spazi del piano terra di proprietà esclusiva di ciascun assegnatario nonché nella tabella di riepilogo generale.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 148



Ossia con tale operazione viene di fatto suddivisa la comproprietà dell'atrio interno (Lotto 009) esclusivamente tra i proprietari degli immobili a piano terra attribuendo lo stesso in quota parte (1/3) al

- Lotto I piano terra: attribuito a
- Lotto II piano terra: attribuito a
- Lotto III piano terra: attribuito a



Tale indicazione è sancita dall'articolo 39 del su indicato regolamento condominiale che così recita:

"... la entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino , espressa in millesimi resta stabilita come specificato nelle tabelle che seguono redatte sia per i locali a piano terra nei tre distinti Lotti I, II, III (tabella "C") e sia per gli appartamenti di 1° piano suddivisi anche per essi in I, II e III Lotto (Tabella "D") ... (cfr.: Regolamento di Condominio allegato A all'atto di divisione e cessione di diritti immobiliari (Rep. n.15430 – Raccolta N.5003 del 01/10/1992, notaio dott. Pietro Consiglio in Bisceglie) trascritto a Trani il 29/10/1992 rep. 20434/16459).

Pertanto in base al su indicato articolo attualmente la **situazione di comproprietà** è la seguente:

- **Lotto I piano terra:** attribuito a

 - o Per quota parte pari a 1/3 attribuita ai locali



individuati nel Regolamento di Condominio con la seguente numerazione:

Vani 4, 5, 6, 7/b, 14/b, 16, 21, 22, 24/b, 32, 33

oggi individuati in al

- fg. 9, p.lla 344, Sub.22 (Via Francesco veneziani n.3 PT)



- fg. 9, p.lla 344, Sub.24 (via La Marina 47/49 PT)



- fg. 9, p.lla 1975, Sub.3 (via Francesco Veneziani n.9 PT)



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 149



- fg. 9, p.lla 1975, Sub.2 (via Francesco Veneziani n.7 P1)

[REDACTED]

- **Lotto II piano terra:** attribuito a [REDACTED]

- Per quota parte pari a 1/3 attribuita ai locali:

Individuati nel Regolamento di Condominio con la seguente numerazione:

Vani 1, 7/a, 14/a, 15, 19, 20, sottsc. 3

oggi individuati:

- fg. 9, p.lla 344, Sub. 25 (Via La Marina n.45, n.47 PT)

[REDACTED]

- fg. 9, p.lla 344, Sub. 21 (Via Francesco Veneziani n. 3 / Via La Marina n.37/A PT)

[REDACTED]

- fg. 9, p.lla 1976, Sub.2 (Via Francesco Veneziani n. 7 PT)

[REDACTED]

- fg. 9, p.lla 1976, Sub.5 (Via Francesco Veneziani n. 7 / Via La marina n.37/A PT)

[REDACTED]

- **Lotto III piano terra:** attribuito a [REDACTED]

- Per quota parte pari a 1/3 attribuita ai locali:

Individuati nel Regolamento di Condominio con la seguente numerazione:

Vani 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, suolo scoperto 26

oggi individuati:

- fg. 9, p.lla 344, Sub. 27 (Via La Marina n.35 n.37 PT)

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 150



- fg. 9, p.lla 344, Sub. 28 (Via La Marina n.39 PT)

- fg. 9, p.lla 1976, Sub. 6 (Via Francesco Veneziani, 5 PT)

Si ricorda altresì che la su indicato condizione è suscettibile di variazione (art. 4 del su indicato regolamento di condominio) se si sono verificate/verificano modifiche sostanziali nelle condizioni di una o più parti dell'intero complesso edilizio, per cui sia venuto ad alterarsi in modo apprezzabile il rapporto originario tra i valori del piano o dei singoli locali a piano terra o/e dei singoli appartamenti anche a richiesta di uno solo dei condomini.

Per quanto sopra si comprenda come suddetto **Lotto 009** non costruisce bene a se stante ma pertinenza a ben precisi immobili. Sicchè esso non può essere suddiviso in quanto in tal maniera perderebbe l'uso per cui è formalmente destinato in ottemperanza all'art. 1112 del C.C. che prevede proprio che *"lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate"*.

Proprio per questo motivo, inoltre, risulta *"insuscettibile di valutazione autonoma in quanto il relativo reddito deve ritenersi ricompreso in quello delle unità immobiliari cui inerisce"* (cfr. Attivo della Successivo per la quota di 1/3 (UN TERZO) Trascrizione N. RP 13965 del 1995 Uffici di Trani).

Per quanto sopra non si è proceduto ad una ipotesi di suddivisione che riguardasse tale lotto (lotto pertanto indivisibile) né alla sua valutazione.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 151



❖ *Determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili con chiarimento dettagliato dei concreti elementi di stima*

0 - Premessa

Nei paragrafi seguenti sono trattati e descritti i concreti elementi di stima inerenti tutti gli immobili ad eccezione dell'immobile definito come "Lotto 012" (fondo rustico in C.da Scotelloni): trattandosi di fondo rustico i relativi criteri di stima e l'inerente valutazione, diversa dagli altri tipi immobili, sarà trattata e descritta nel successivo paragrafo F12) - LOTTO 012.

1 - Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile

Il valore commerciale di ciascun bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili : analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e della unità immobiliare , stato di manutenzione, e conservazione, consistenza , situazione del mercato.

Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 152



$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di rilievo allegata alla presente relazione e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) - SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 153



residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

· per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso (come anche nel nostro caso) non si tiene conto di tale fattore.

2 - Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 154



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Dall'esame del "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio si evince che **i valori minimo e massimo** di mercato espressi in €/mq, aggiornato al secondo semestre 2018, per il Comune di Bisceglie nella Fascia/zona: Centrale/LINEA FERROVIARIA – VIA A CAPRIOLI – VIA CALO' – VIA PENDIO MISERICORDIA – C.SO UMBERTO – P.ZA V. EMANUELE – VIA SALNITRO – LARGO C. UVA – VIA ING. M. ALB (in cui ricadono tutti gli immobili oggetto di studio, e ricordiamo, ad eccezione del Lotto 012), e con riferimento ad uno stato conservativo normale, sono rispettivamente (vds allegati)

✓ Destinazione Residenziale:

- | | | |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|
| ▪ Abitazioni civili | [Normale] | €/mq 1.350,00 e €/mq 1.700,00 |
| ▪ Abitazioni di tipo economico | [Normale] | €/mq 1.050,00 e €/mq 1.400,00 |

✓ Destinazione Commerciale:

- | | | |
|-------------|-----------|-------------------------------|
| ▪ Magazzini | [Normale] | €/mq 900,00 e €/mq 1.200,00 |
| ▪ Negozi | [Normale] | €/mq 1.400,00 e €/mq 2.000,00 |

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

con

K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq 1
	oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 155



oltre 150 mq 0
K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0
piano terreno 0,2
piano primo 0,4
piano intermedio 0,5
piano ultimo 0,8
piano attico 1



Inoltre le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

1		2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare: "negozi", "magazzini".

Il valore unitario ottenuto, nell'uno o altro caso, deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 156



Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008):

- *fattori posizionali*, - *caratteristiche intrinseche dell'edificio*, - *caratteristiche intrinseche dell'unità costruttrice*, saranno riportati in apposite schede valutative di ciascun immobile allegate alla presente relazione, che porteranno nel complesso ad ottenere il

C_m = coefficiente globale di merito

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene il "valore unitario da fonti indirette" da applicare.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (V_u) da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette è stato ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle degli immobili in oggetto.

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

✓ Destinazione Residenziale:

- | | | |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| ▪ Abitazioni civili | [Normale] | €/mq 1.500,00 |
| ▪ Abitazioni di tipo economico | [Normale] | €/mq 1.000,00 |

✓ Destinazione Commerciale:

- | | | |
|-------------|-----------|---------------|
| ▪ Negozi | [Normale] | €/mq 1.500,00 |
| ▪ Magazzini | [Normale] | €/mq 1.000,00 |

Tali valori saranno eventualmente corretti in caso di giudizio scadente e/o mediocre sullo stato conservativo dell'immobile applicando una decurtazione media di circa a €/mq 250,00 pari al valore di un intervento medio di manutenzione straordinaria / ristrutturazione.

In caso di esposizione e/o vicinanza a zone di pregio (per esempio zona porto) suddetti valori saranno incrementati del 10%. Inoltre potranno essere applicati altri coefficienti correttivi di volta in volta specificati.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 157



❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

In definitiva per ciascun immobile a partire

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta)
- dall'indagine di mercato (fonte diretta)

si potrà quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario adottato che di volta in volta sarà specificato.

❖ Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è stato effettuato sulla base del rilievo effettuato.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) - SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

In particolare l'Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 158



La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece "omogeneizzata" considerandone solo una frazione della superficie "reale" attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici "coperte":

- 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici "scoperte":

- 0,10=10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Si riportano, di volta in volta, i computi delle superfici commerciali delle varie unità immobiliare calcolati con i criteri descritti.

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - V_t

Il valore di mercato di ciascun immobile, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario.

Nei paragrafi successivi per ciascun immobile sarà determinato il relativo valore di mercato.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 159



F1) – LOTTO 001

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 21 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1203, Subalterno 8, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B1) – LOTTO 001**

Nel mercato immobiliare del Comune di Bisceglie i locali a piano terra nella zona di interesse, anche se ad uso residenziale al momento della vendita vengono venduti con riferimento alle quotazioni ad uso commerciale in ragione del loro potenziale cambio d'uso e quindi con un incremento di valore.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile:

- non è dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante;
- non è presente alcun impianto termico e impianto telefonico, nessuna alimentazione ed impianto gas;
- è presente un obsoleto impianto elettrico e di illuminazione con allacciamento (e contatore) da rete pubblica;
- il varco di passaggio tra i due ambienti costituenti l'immobile non presentano alcuna porta;
- sono presenti situazioni di forte ammaloramento diffuso sulle pareti e sulle volte all'interno dell'immobile dovute a fenomeni infiltrativi e di umidità
- Non sono presenti servizi.

Per quanto sopra indicato, anche solo con riferimento a quest'ultima deficienza riscontrata, l'immobile, relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "scadente".

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 160



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -36.80 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.074,40



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.074,40
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima: €/mq 1.237,20





❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Abitazione	30	100	30	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			30	
a) di ornamento ai vani principali				
			0	
Totale pertinenze			0	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			30	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

1) LOTTO 001 - BISCEGLIE VIA SALNITRO, 21			
Valore unitario commerciale (abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$Vun = ValOMlmin + (ValOMlmax - ValOMlmin) \times K$			/mq
Val OMI min			/mq
Val OMI max			/mq
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,40		
K1 (taglio superficie)	1,00		<45 mq
K2 (livello di piano)	0,20		PT
Conversione categoria catastale	1,10		A/5
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$Vun = (ValOMlmax + ValOMlmin) / 2$	€ 1.700,00		/mq
Val OMI min	€ 1.400,00		/mq
Val OMI max	€ 2.000,00		/mq
Cm = Coefficiente di merito		-36,80	%
$1 + Cm / 100$		0,63	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.074,40		/mq
Valore diretto (abitazioni)			/mq
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.400,00		/mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.237,20		/mq
Superficie commerciale stimata (mq)		30	mq
Valutazione estimativa	€ 37.116,00		
VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE:		€	37.116,00
VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE		€	37.116,00
VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA		€	37.100,00



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 162



F2) – LOTTO 002

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1196, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B2) – LOTTO 002**

Nel mercato immobiliare del Comune di Bisceglie i locali a piano terra nella zona di interesse, anche se ad uso residenziale al momento della vendita vengono venduti con riferimento alle quotazioni ad uso commerciale in ragione del loro potenziale cambio d'uso e quindi con un incremento di valore.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile:

- Le facciate esterne (due porzioni di facciata esterna), sono intonacate ma in cattivo stato di conservazione: sulle stesse si aprono due finestrini (uno a servizio del vano unico e l'altro della cucina) anche essi non in perfetto stato di conservazione.
- Non è dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; non è presente alcun impianto termico, nessuna alimentazione ed impianto gas; non è presente impianto elettrico e di illuminazione.
- Un ulteriore porta in legno divide il vano centrale dalla cucina; nessuna porta divide il vano centrale dello stanzino (iniziale vestibolo).
- La pavimentazione è in marmette in cemento colorato per tutti gli ambienti interni. Esse risultano abbastanza deteriorate;
- Le pareti interne in muratura presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato in colori chiari fortemente degradato;
- La volta presenta finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro in stato di forte degrado.
- Non sono preseti servizi.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 163



Per quanto sopra indicato, anche solo con riferimento a quest'ultima deficienza riscontrata, l'immobile, relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "scadente".

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -34.40 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.115,20

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.115,20
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima: €/mq 1.257,60



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Abitazione	32	100	32	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			32	
a) di ornamento ai vani principali				
			0	
Totale pertinenze			0	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			32	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

2) LOTTO 002 - BISCEGLIE VIA SALNITRO, 7

Valore unitario commerciale (abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$		/mq	
Val OMI min		/mq	
Val OMI max		/mq	
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,40		
K1 (taglio superficie)	1,00	<45 mq	
K2 (livello di piano)	0,20	PT	
Conversione categoria catastale	1,05	A/4	
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 1.700,00	/mq	
Val OMI min	€ 1.400,00	/mq	
Val OMI max	€ 2.000,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito		-34,40	%
1+Cm/100		0,66	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.115,20	/mq	
Valore diretto (abitazioni)		/mq	
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.400,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.257,60	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		32	mq
Valutazione estimativa	€ 40.243,20		

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 40.243,20

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 40.243,20

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 40.250,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 165

F3) – LOTTO 003

Immobile sito in Bisceglie in **via Fragatella, 14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 183, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B3) – LOTTO 003**

L'immobile ha destinazione residenziale.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile:

- Sulle sue facciate (sud ed ovest) dell'edificio si aprono le finestre dell'immobile (4 prospicienti a sud e 2 a ovest): queste sono in legno con specchiature in vetro e sono dotate di sistema di oscuramento a tapparelle in legno e sistema di antintrusione costituita da cancelletti di ferro: presentano un mediocre stato di conservazione.
- E' dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto termico alimentato con caldaietta a gas e sistema di termosifoni distribuiti nei vari ambienti, alimentazione da rete pubblica di gas; è presente impianto elettrico e di illuminazione a parere dello scrivente abbastanza obsoleto.
- Le pareti interne (tramezzature) presentano finitura ad intonaco civile tintecciato in colori chiari in alcune zone fortemente degradato.
- I soffitti interni presentano finitura ad intonaco civile tintecciato in colori chiari in alcune zone abbastanza degradato.

Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché almeno tre di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari, relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "mediocre".

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 166



Ad ogni buon conto gli interventi di risanamento delle suddette deficienze richiedono interventi modesti di manutenzione pressoché ordinaria, sicché si ritiene che non comportino un decremento sostanziale del valore unitario: per quanto sopra nelle determinazioni del "Cm coefficiente di merito" non si è tenuto in considerazione del parametro relativo alla "Stato conservativo" e nel valore unitario diretto non è stata applicata alcuna riduzione inerente l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso residenziale): €/mq 1.166,67
- ✓ **Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -3.30 %**
- ✓ **Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso residenziale): €/mq 1.128,17**

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso residenziale): €/mq 1.000,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ **Valore unitario diretto corretto (considerando un uso residenziale): €/mq 1.100,00**

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ **Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso residenziale): €/mq 1.128,17**
- ✓ **Valore unitario diretto corretto (considerando un uso residenziale): €/mq 1.100,00**

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ **Valore unitario assunto nella stima: €/mq 1.114,08**



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Abitazione	68	100	68	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			68	
a) di ornamento ai vani principali				
			0	
Totale pertinenze			0	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			68	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

3) LOTTO 003 - BISCEGLIE VIA FRAGATELLA 7

Valore unitario commerciale (abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$	€	1.166,67	/mq
Val OMI min	€	1.050,00	/mq
Val OMI max	€	1.400,00	/mq
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$		0,50	
K1 (taglio superficie)		0,80	45 mq < S < 70 mq
K2 (livello di piano)		0,40	riteniamo P1
Conversione categoria catastale		1,05	A/4
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$			/mq
Val OMI min			/mq
Val OMI max			/mq
Cm = Coefficiente di merito		-3,30	%
1+Cm/100		0,97	
Valore unitario corretto €/mq	€	1.128,17	/mq
Valore diretto (abitazioni)	€	1.100,00	/mq
Valore diretto (no abitazioni)			/mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€	1.114,08	/mq
Superficie commerciale stimata (mq)		68	mq
Valutazione estimativa	€	75.757,67	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 75.757,67

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 75.757,67

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 75.800,00

F4) – LOTTO 004

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 6 a piano primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2104, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3.5 vani.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B4) – LOTTO 004**

L'immobile ha destinazione residenziale.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile presenta:

- porzioni di facciata in corrispondenza dei balconi dell'immobile sono state dipinte in maniera non uniforme rispetto alle rimanenti porzioni delle facciate dell'edificio;
- le porte/finestre su balconi dell'immobile sono in legno con specchiature in vetro nella parte centrale e ed alta mentre in legno nella parte bassa, e sono dotate di persiane in legno (in cattive condizioni di conservazione), zanzariere con infisso in legno e scuri in legno.
- é dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto termico alimentato con caldaietta a gas e sistema di termosifoni distribuiti nei vari ambienti, alimentazione da rete pubblica di gas; è presente impianto elettrico e di illuminazione a parere dello scrivente abbastanza obsoleto;
- il pavimento in marmette di cemento: alcune marmette sono rotte e/o deteriorate;
- occorre manifestare il buono stato di conservazione dell'androne portone e vano scala anche a causa di recenti lavorazione di manutenzione eseguite sulle parti comuni interne dell'edificio.

Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché almeno tre di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari (impianti e persiane, aspetti propri dell'immobile e facciate esterne), relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "mediocre".

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 169



Ad ogni buon conto gli interventi di risanamento delle suddette deficienze richiedono interventi modesti di manutenzione pressoché ordinaria, sicché si ritiene che non comportino un decremento sostanziale del valore unitario: per quanto sopra nelle determinazioni del "Cm coefficiente di merito" non si è tenuto in considerazione del parametro relativo alla "Stato conservativo" e nel valore unitario diretto non è stata applicata alcuna riduzione inerente l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

Inoltre al fine di tener in considerazione il buono stato di finitura dell'androne recentemente oggetto di interventi manutentivi è stato applicato al valore unitario diretto un coefficiente correttivo pari a 1.10.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- | | |
|--|---------------|
| ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.198,75 |
| ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): | Cm = -3.40 % |
| ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.157,99 |

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- | | |
|---|---------------|
| ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.000,00 |
| ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) | Cc = 1.10 |
| ✓ Coef. correttivo per i lavori eseguiti nel vano scale | Cc = 1.10 |
| ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.200,00 |

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- | | |
|--|---------------|
| ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.157,99 |
| ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.200,00 |

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 170



si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

✓ Valore unitario assunto nella stima:

€/mq 1.179,00

❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Abitazione	71,15	100	71,15	
Totale vani principali e accessori diretti			71,15	
a) di ornamento ai vani principali				
Balcone	3,2	30	0,96	
Balcone	3,3	30	0,99	
b) a servizio indiretto o accessorie				
Soppalco	7,8	50	3,9	
Totale pertinenze			5,85	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			77	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

4) LOTTO 004 - BISCEGLIE VIA VENEZIANI 6

Valore unitario commerciale (abitazioni)	1	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$	€ 1.198,75	/mq
Val OMI min	€ 1.050,00	/mq
Val OMI max	€ 1.400,00	/mq
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,43	
K1 (taglio superficie)	0,50	70 mq < S < 120 mq
K2 (livello di piano)	0,40	P1
Conversione categoria catastale	1,00	A/3
Valore unitario commerciale (no abitazioni)	0	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$		/mq
Val OMI min		/mq
Val OMI max		/mq
Cm = Coefficiente di merito	-3,40	%
$1 + Cm / 100$	0,97	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.157,99	/mq
Valore diretto (abitazioni)	€ 1.200,00	/mq
Valore diretto (no abitazioni)		/mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.179,00	/mq
Superficie commerciale stimata (mq)		77 mq
Valutazione estimativa	€ 90.782,71	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 90.782,71

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 90.782,71

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 90.800,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 171

F5) – LOTTO 005

Immobile sito in Bisceglie così composto:

- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1.5 vani
- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7; Via La Marina 37/A a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 19 mq.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B5) – LOTTO 005**

Nel mercato immobiliare del Comune di Bisceglie i locali a piano terra nella zona di interesse, anche se ad uso residenziale al momento della vendita vengono venduti con riferimento alle quotazioni ad uso commerciale in ragione del loro potenziale cambio d'uso e quindi con un incremento di valore.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile presenta le seguenti deficienze:

- L'edificio monopiano che accoglie l'immobile risulta adiacente a due altri immobili: la facciata principale esterna prospiciente via Veneziani risulta intonacata e tinteggiata (non in buone condizioni) e presenta una parte basale prossima al livello strada in di pietra naturale; l'altra facciata parallela alla prima risulta prospiciente l'atrio interno di un complesso di edifici ed anch'essa risulta intonacata e tinteggiata e non in buone condizioni;
- Le pareti interne (muratura portante per l'intero immobile e tramezzatura di separazione con il bagno) presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: la muratura interna del servizio presenta rivestimento in piastrelle; sussiste un parete attrezzata dotata di lavello e parziale rivestimento in piastrelle; sussistono alcune contropareti in cartongesso: sono state riscontrate situazioni di ammaloramento dovute ad umidità nelle murature dei bagni.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 172



Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché due di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari (murature ammalorate, aspetto proprio dell'immobile e facciate esterne), relativamente allo stato di conservazione di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "mediocre". Interventi di manutenzione straordinaria riguarderebbero soprattutto le superfici esterne dell'edificio.

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -29.50 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.198,50

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.198,50
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima: €/mq 1.299,25



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Abitazione	48	100	48	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			48	
a) di ornamento ai vani principali				
			0	
Totale pertinenze			0	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			48	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

5) LOTTO 005 - BISCEGLIE VIA VENEZIANI 7

Valore unitario commerciale (abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$		/mq	
Val OMI min		/mq	
Val OMI max		/mq	
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,35		
K1 (taglio superficie)	0,80		45 mq < S < 70 mq
K2 (livello di piano)	0,20		PT
Conversione categoria catastale	1,05		A/4 - C/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 1.700,00	/mq	
Val OMI min	€ 1.400,00	/mq	
Val OMI max	€ 2.000,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito		-29,50	%
$1 + Cm / 100$		0,71	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.198,50	/mq	
Valore diretto (abitazioni)		/mq	
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.400,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.299,25	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		48	mq
Valutazione estimativa	€ 62.364,00		

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 62.364,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 62.364,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 62.400,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 174

F6) – LOTTO 006

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 110 mq.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B6) – LOTTO 006**

L'immobile ha destinazione: magazzino.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile presenta le seguenti deficienze:

- L'edificio monopiano che accoglie l'immobile risulta adiacente a due altri immobili: la facciata principale esterna risulta prospiciente ad un atrio interno di un complesso di edifici e risulta in mattoni di tufo faccia vista tinteggiata e non in buone condizioni;
- Non è dotato di allaccio a rete pubblica idrica/fognante e di relativi impianti; è presente impianto elettrico e di illuminazione non funzionante e non completo (cavi elettrici aerei, punti luce non collegati e/o provvisori).
- Dall'interno, attraverso il vano scala si giunge al piano copertura: questo è separato dal torrino in tufo da una porta di accesso in legno in cattive condizioni; la scala di accesso alla copertura, in calcestruzzo armato, si snoda sulle pareti del vano scala e non presente parapetto di protezione.
- I soffitti piani presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro, e presentano evidenti fenomeni infiltrativi di acqua piovana riveniente dalla copertura.
- Sono state riscontrate situazioni di ammaloramento anche delle murature per problematiche di infiltrazioni di acqua riveniente dalla copertura e di umidità di risalita.

Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché almeno tre di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari (soffitti/pareti, impianto elettrico - aspetti propri dell'immobile- e facciate esterne), relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "scadente".

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 175





❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.050,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -31.00 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 724.50



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.000,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 850,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 724.50
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 850,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima: €/mq 787,25



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Magazzino	153	100	153	
Scala interna	16	100	16	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			169	
a) di ornamento ai vani principali				
			0	
<i>Totale pertinenze</i>			0	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			169	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

6) LOTTO 006 - BISCEGLIE Via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra			
Valore unitario commerciale (abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$Vun = ValOMlmin + (ValOMlmax - ValOMlmin) \times K$		/mq	
Val OMI min		/mq	
Val OMI max		/mq	
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,15		
K1 (taglio superficie)	0,00		> 150 mq
K2 (livello di piano)	0,20		PT
Conversione categoria catastale	1,00		C/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$Vun = (ValOMlmax + ValOMlmin) / 2$	€ 1.050,00	/mq	
Val OMI min	€ 900,00	/mq	
Val OMI max	€ 1.200,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito		-31,00	%
$1 + Cm / 100$		0,69	
Valore unitario corretto €/mq	€ 724,50	/mq	
Valore diretto (abitazioni)		/mq	
Valore diretto (no abitazioni)	€ 850,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 787,25	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		169	mq
Valutazione estimativa	€ 133.045,25		
VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE:	€	133.045,25	
VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE	€	133.045,25	
VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA	€	133.000,00	



F7) – LOTTO 007

Immobilabile sito in Bisceglie in via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 194 mq.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo B7) – LOTTO 007

Nel mercato immobiliare del Comune di Bisceglie i locali a piano terra nella zona di interesse, anche se ad uso residenziale al momento della vendita vengono venduti con riferimento alle quotazioni ad uso commerciale in ragione del loro potenziale cambio d'uso e quindi con un incremento di valore.

❖ Deficienze riscontrate

L'immobile presenta le seguenti deficienze:

- è presente impianto elettrico e di illuminazione non in perfette condizioni (cavi elettrici aerei, punto luce provvisorio);
- situazione di ammaloramento diffuso sugli infissi e saracinesche presenti;
- la pavimentazione dei due ambienti è in battuto di cemento: presenta situazioni di forte ammaloramento per problemi di umidità di risalita;
- le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: presenta situazioni di forte ammaloramento per problemi di umidità di risalita e per la presenza di tracce impiantistiche eseguite sulle stesse e non perfettamente ripristinate.

Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché almeno tre di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari, relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "mediocre".

Inoltre poiché l'immobile è prospiciente una strada principale (Via La Marina), si terrà in considerazione un ulteriore incremento del valore pari al 10%.

Un ulteriore incremento (+10 %) è dato dalla presenza su strada principale di più aperture potenzialmente utilizzabili come vetrine dell'attività commerciale.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 178





❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -28.00 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.224,00



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (strada principale) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per la presenza sull'affaccio principale di più aperture Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.700,00



❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.224,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.700,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima: €/mq 1.462,00



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Magazzino	216	100	216	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			216	
b) a servizio indiretto o accessorie				
Deposito piano interrato	17,3	25	4,33	
Scala di accesso	2,6	25	0,65	
Sottoscala	2	0	0	altezza < 1,50 m
Totale pertinenze			4,98	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			221	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

7) LOTTO 007 - BISCEGLIE via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra			
Valore unitario commerciale (abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$		/mq	
Val OMI min		/mq	
Val OMI max		/mq	
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,15		
K1 (taglio superficie)	0,00		> 150 mq
K2 (livello di piano)	0,20		PT
Conversione categoria catastale	1,00		C/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 1.700,00	/mq	
Val OMI min	€ 1.400,00	/mq	
Val OMI max	€ 2.000,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito	-28,00	%	
1+Cm/100	0,72		
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.224,00	/mq	
Valore diretto (abitazioni)		/mq	
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.700,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.462,00	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		221	mq
Valutazione estimativa	€ 323.102,00		
VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE:		€	323.102,00
VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE		€	323.102,00
VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA		€	323.100,00

Nel paragrafo d) è stata attestata la "comoda divisibilità" del Lotto 007: i lotti che si possono venire a formare sono così costituiti:

- Lotto 007A: locale prospiciente via La Marina/Via Veneziani con annesso il locale interrato presente nel sottoscala;
- Lotto 007B: locale prospiciente solo Via Veneziani.

Nei seguenti due sotto-paragrafi sono determinati i valori di mercato dei suddetti immobili.

F7/A) – LOTTO 007/A

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -28.50 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.215,50

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (strada principale) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per la presenza sull'affaccio principale di più aperture Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.700,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 181



- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.215,50
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.700,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima (arrotondato): €/mq 1.500,00

❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Magazzino	91,2	100	91,2	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			91,2	
b) a servizio indiretto o accessorie				
Deposito piano interrato	17,3	25	4,33	
Scala di accesso	2,6	25	0,65	
Sottoscala	2	0	0	altezza < 1,50 m
Totale pertinenze			4,98	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			96	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

7/A) LOTTO 007/A - BISCEGLIE via La Marina n.45/47 a piano Terra

Valore unitario commerciale (abitazioni)	0	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$		/mq
Val OMI min		/mq
Val OMI max		/mq
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,28	
K1 (taglio superficie)	0,50	70mq < S < 120mq
K2 (livello di piano)	0,20	PT
Conversione categoria catastale	1,00	C/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)	1	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 1.700,00	/mq
Val OMI min	€ 1.400,00	/mq
Val OMI max	€ 2.000,00	/mq
Cm = Coefficiente di merito	-28,50	%
$1 + Cm / 100$	0,72	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.215,50	/mq
Valore diretto (abitazioni)		/mq
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.700,00	/mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.500,00	/mq
Superficie commerciale stimata (mq)	96	mq
Valutazione estimativa	€ 144.000,00	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 144.000,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 144.000,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 144.000,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 182

F7/B) – LOTTO 007/B



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -30.00 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.190,00

❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.190,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.400,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima (arrotondato): €/mq 1.300,00



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Magazzino	124,8	100	124,8	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			124,8	
b) a servizio indiretto o accessorie				
<i>Totale pertinenze</i>			0,00	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			125	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

7/B) LOTTO 007/B - BISCEGLIE via Veneziani n.1 a piano Terra

Valore unitario commerciale (abitazioni)	0	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$		/mq
Val OMI min		/mq
Val OMI max		/mq
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,23	
K1 (taglio superficie)	0,30	120mq < S < 150mq
K2 (livello di piano)	0,20	PT
Conversione categoria catastale	1,00	C/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)	1	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 1.700,00	/mq
Val OMI min	€ 1.400,00	/mq
Val OMI max	€ 2.000,00	/mq
Cm = Coefficiente di merito	-30,00	%
1+Cm/100	0,70	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.190,00	/mq
Valore diretto (abitazioni)		/mq
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.400,00	/mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.300,00	/mq
Superficie commerciale stimata (mq)	125	mq
Valutazione estimativa	€ 162.500,00	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 162.500,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 162.500,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 162.500,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 184

F8) – LOTTO 008

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.43 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6.5 vani.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B8) – LOTTO 008**

L'immobile ha destinazione residenziale.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile presenta le seguenti deficienze:

- Nelle parti comuni sono state riscontrate le seguenti situazioni :
 - ✓ Forti ammaloramenti delle pareti interne al vano scale;
 - ✓ Collegamenti provvisori dei corpi illuminanti del vano scale;
 - ✓ Tavolette a sbalzo della copertura fortemente ammalorate;
 - ✓ Bordo interno del coronamento del sostegno del lucerario del vestibolo fortemente ammalorato per problemi di umidità
- Sulla facciata nord/ovest dell'edificio si aprono 3 finestre prospicienti l'atrio comune: queste sono in legno con specchiature in vetro e sono dotate di scuri in legno e persiane: queste risultano fortemente ammalorate;
- La volta presenta finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro: in alcune zone è fortemente degradata.

Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché almeno tre di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari (soffitti/pareti, infissi - aspetti propri dell'immobile- e caratteristiche comuni sopra descritte), relativamente allo stato di conservazione di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "**mediocre**".

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 185





❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- | | |
|--|---------------|
| ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.481,25 |
| ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): | Cm = -24.30 % |
| ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.121,31 |



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- | | |
|---|---------------|
| ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.500,00 |
| ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) | Cc = 1.10 |
| ✓ Coef. correttivo per l'ottimale esposizione | Cc = 1.10 |
| ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione | €/mq 250,00 |
| ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.550,00 |



❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- | | |
|--|---------------|
| ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.121,31 |
| ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso residenziale): | €/mq 1.550,00 |

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- | | |
|--|---------------|
| ✓ Valore unitario assunto nella stima: | €/mq 1.335,65 |
|--|---------------|





❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Abitazione	130	100	130	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			130	
a) di ornamento ai vani principali				
Balcone	3,7	30	1,11	
Veranda (fino a 25 mq)	25	30	7,5	
Veranda (sup. eccedente i 25 mq)	45	10	4,5	
Totale pertinenze			13,11	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			143	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

8) LOTTO 008 - BISCEGLIE via La Marina n.43 a piano Primo

Valore unitario commerciale (abitazioni)	1	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$	€ 1.481,25	/mq
Val OMI min	€ 1.350,00	/mq
Val OMI max	€ 1.700,00	/mq
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,38	
K1 (taglio superficie)	0,30	120mq < S < 150 mq
K2 (livello di piano)	0,40	P1
Conversione categoria catastale	1,00	A/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)	0	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$		/mq
Val OMI min		/mq
Val OMI max		/mq
Cm = Coefficiente di merito	-24,30	%
$1 + Cm / 100$	0,76	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.121,31	/mq
Valore diretto (abitazioni)	€ 1.550,00	/mq
Valore diretto (no abitazioni)		/mq
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.335,65	/mq
Superficie commerciale stimata (mq)	143	mq
Valutazione estimativa	€ 190.998,40	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 190.998,40

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 190.998,40

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 191.000,00



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 187



F10) – LOTTO 010

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.12 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 85 mq.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B10) – LOTTO 010**

Nel mercato immobiliare del Comune di Bisceglie i locali a piano terra nella zona di interesse, anche se ad uso residenziale al momento della vendita vengono venduti con riferimento alle quotazioni ad uso commerciale in ragione del loro potenziale cambio d'uso e quindi con un incremento di valore.

❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile presenta le seguenti deficienze:

- La pavimentazione dei ambienti è in marmette di cemento: è stata riscontrata una situazione di forte ammaloramento dovuta a problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita
- Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: è stata riscontrata una situazione di forte ammaloramento dovuta a problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita
- I soffitti piani presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro: è stata riscontrata una situazione di forte ammaloramento dovuta a problematiche di infiltrazioni di acqua;
- E' presente un impianto elettrico non funzionante e non completo (cavi elettrici aerei, punti luce non esistenti e/o provvisori).
- L'impianto idrico presente ed i relativi servizi si trovano in situazione di forte ammaloramento.

Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché almeno quattro di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari, relativamente allo stato di conservazione di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo "scadente". Valori aggiuntivi dell'immobile sono dovuti oltre che dalla zona di pregio di appartenenza, dall'affaccio su strada pubblica [+10%], dalla presenza di apertura su strada pubblica [+10%], dalla considerevole altezza dei locali [+10%].

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 188



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -33.20 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.135,60



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (strada principale) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per la presenza sull'affaccio principale di apertura Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per l'altezza considerevole dell'immobile Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.850,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.135,60
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.850,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima: €/mq 1.492,80



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Magazzino	94	100	94	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			94	
b) a servizio indiretto o accessorie				
			0	
Totale pertinenze			0	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			94	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

10) LOTTO 010 - BISCEGLIE via La Marina n.12 a piano Terra

Valore unitario commerciale (abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$V_{un} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$		/mq	
Val OMI min		/mq	
Val OMI max		/mq	
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,28		
K1 (taglio superficie)	0,50		70mq < S < 120mq
K2 (livello di piano)	0,20		PT
Conversione categoria catastale	1,00		C/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$V_{un} = (ValOMI_{max} + ValOMI_{min}) / 2$	€ 1.700,00	/mq	
Val OMI min	€ 1.400,00	/mq	
Val OMI max	€ 2.000,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito		-33,20	%
$1 + Cm / 100$		0,67	
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.135,60	/mq	
Valore diretto (abitazioni)		/mq	
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.850,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.492,80	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		94	mq
Valutazione estimativa	€ 140.323,20		

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 140.323,20

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 140.323,20

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 140.300,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 190



F11) – LOTTO 011

Immobilie sito in Bisceglie in **via La Marina n.14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 175 mq.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B11) – LOTTO 011**



❖ **Deficienze riscontrate**

L'immobile presenta le seguenti deficienze:

- La pavimentazione dei ambienti è in battuto di cemento: è stata riscontrata una situazione di forte ammaloramento dovuta a problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita
- Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato: è stata riscontrata una situazione di forte ammaloramento dovuta a problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita
- Il bagno non presenta alcun servizio ma la predisposizione per allaccio ad un solo lavabo e wc.
- I soffitti piani presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato chiaro: è stata riscontrata una situazione di forte ammaloramento dovuta a problematiche di infiltrazioni di acqua.
- E' presente un impianto elettrico non funzionante e non completo (cavi elettrici aerei e/o infissi a pareti, punti luce provvisori sospesi).
- Saracinesca di ingresso presente fortemente deteriorata.

Per quanto sopra indicato l'immobile, poiché almeno quattro di tutti gli aspetti analizzati sono deficitari, relativamente allo stato di conservazione di conservazione e manutenzione, può essere classificato di tipo **"scadente"**.

Valori aggiuntivi dell'immobile sono dovuti oltre che dalla zona di pregio di appartenenza, dall'affaccio su strada pubblica [+10%], dalla presenza di apertura su strada pubblica [+10%], dalla considerevole altezza dei locali [+10%].



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette

Si riportano di seguito i valori determinati relativi al presente immobile:

- ✓ Valore unitario indiretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.700,00
- ✓ Coefficiente di merito determinato (vds scheda allegata): Cm = -33.20 %
- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.135,60



❖ Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore medio unitario per immobili simili pari a

- ✓ Valore unitario diretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.500,00
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (porto) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per l'esposizione/vicinanza a zone di pregio (strada principale) Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per la presenza sull'affaccio principale di apertura Cc = 1.10
- ✓ Coef. correttivo per l'altezza considerevole dell'immobile Cc = 1.10
- ✓ Valore medio di manutenzione straordinaria/ristrutturazione €/mq 250,00
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.850,00

❖ Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

Per quanto sopra i valori unitari diretti ed indiretti assunti saranno i seguenti:

- ✓ Valore unitario indiretto corretto (considerando un uso non residenziale): €/mq 1.135,60
- ✓ Valore unitario diretto corretto (considerando un uso commerciale): €/mq 1.850,00

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore:

- ✓ Valore unitario assunto nella stima: €/mq 1.492,80



❖ Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	mq	%	mq commerciali	Note
Vani principali e accessori diretti				
Magazzino	192	100	192	
<i>Totale vani principali e accessori diretti</i>			192	
b) a servizio indiretto o accessorie				
			0	
Totale pertinenze			0	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			192	

❖ Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt

11) LOTTO 011 - BISCEGLIE via La Marina n.14 a piano Terra

Valore unitario commerciale (abitazioni)		0	(si=1; no =0)
$Vun = ValOMImin + (ValOMImax - ValOMImin) \times K$		/mq	
Val OMI min		/mq	
Val OMI max		/mq	
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	0,15		
K1 (taglio superficie)	0,00		> 150mq
K2 (livello di piano)	0,20		PT
Conversione categoria catastale	1,00		C/2
Valore unitario commerciale (no abitazioni)		1	(si=1; no =0)
$Vun = (ValOMImax + ValOMImin) / 2$	€ 1.700,00	/mq	
Val OMI min	€ 1.400,00	/mq	
Val OMI max	€ 2.000,00	/mq	
Cm = Coefficiente di merito	-33,20	%	
$1 + Cm / 100$	0,67		
Valore unitario corretto €/mq	€ 1.135,60	/mq	
Valore diretto (abitazioni)		/mq	
Valore diretto (no abitazioni)	€ 1.850,00	/mq	
VALORE ASSUNTO NELLA STIMA	€ 1.492,80	/mq	
Superficie commerciale stimata (mq)		192 mq	
Valutazione estimativa	€ 286.617,60		

VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILE: € 286.617,60

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE € 286.617,60

VALUTAZIONE ESTIMATIVA INTERO IMMOBILE ARROTONDATA € 286.600,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 193

F12) – LOTTO 012

Immobilie sito in Bisceglie in **Cotrada Scotelloni**, attualmente individuato al catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Foglio 17, Particella 233, Qualità Classe Semin Arbor / 1, Consistenza 1560 mq.

La descrizione dell'immobile è stata fatta nel paragrafo **B12) – LOTTO 012**

❖ **Criteri di stima**

Considerando le finalità dell'incarico, si procede mediante stima diretto – comparativa, per la quale, date le caratteristiche del fondo e le riscontrate difficoltà di reperire informazioni sulla compravendita di immobili simili, sono adottati i criteri di seguito descritti.

Innanzitutto si individuano gli elementi rilevanti ai fini della stima del terreno agricolo, e vanno pertanto adottati quali parametri di comparazione: nel nostro caso la superficie del terreno.

Si passa poi all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando i dati relativi agli importi richiesti per la vendita di immobili della medesima tipologia ubicati in un raggio di 10-15 km nel territorio di Bisceglie.

Tali dati vengono quindi corretti considerando un margine di trattativa ovvero una differenza tra valori inizialmente richiesti ed importi concordati all'atto della vendita del 5%, secondo quanto riferito da operatori del locale mercato immobiliare.

Quindi per ciascun terreno sono determinati i valori unitari.

Per i valori unitari così ottenuti è stata calcolata la media.

Tale valore terrà quindi in considerazione alcuni parametri correttivi relativi alle caratteristiche proprie del fondo in esame quindi, successivamente, sarà moltiplicato per la sua superficie pari a mq 1.560.





❖ Stima dell'immobile

Sulla base di analisi di mercato riportate nella tabelle seguente, è stato possibile determinare i seguenti valori unitari.

Superficie (mq)	Prezzo di offerta [€]	Probabile valore di compravendita (90-95% Prezzo offerta) [€]	Valore ordinario unitario [€/mq]	Ubicazione: località	Agenzia
2.000	€ 28.000,00	€ 26.600,00	€ 13,30	Carrara Finizia	Associazione Immobiliare Bisceglie
1.882	€ 16.000,00	€ 15.200,00	€ 8,08	Starada San Petro	Associazione Immobiliare Bisceglie
1.748	€ 22.500,00	€ 21.375,00	€ 12,23	Via Aldo Capitini	Associazione Immobiliare Bisceglie
3.600	€ 27.000,00	€ 25.650,00	€ 7,13	Via Andria	Associazione Immobiliare Bisceglie
2.000	€ 18.000,00	€ 17.100,00	€ 8,55	Via Andria	Associazione Immobiliare Bisceglie
6.500	€ 70.000,00	€ 66.500,00	€ 10,23	Via Don Pancrazio Cucuzziello	Cosmai Immoilaire Bisceglie

Il valore medio unitario risulta pari a € 9,92 / mq.

Per il fondo in esame, sono state considerate i seguenti parametri correttivi (con riferimento ai parametri adottati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Bari):

✓ Fertilità	attualmente discreta (in relazione alla media di zona)	-7.5%
✓ Giacitura	pianeggiante	+5%
✓ Esposizione	buona	+2,5%
✓ Ubicazione	buona (entro circa 5 km dal centro urbano)	+5%
✓ Accesso	buono (diretto da strada ponderale)	+5%
✓ Ampiezza	piccolo (inferiore più del 50% di quella media della zona)	-5%
✓ Densità delle piante	nulla	-10%
✓ Risorsa irrigua	presenza di riserva idrica	+15%
✓ Conduzione	degradata (terreno, recinzione, ingresso, vasca)	-40%

Per quanto sopra il valore unitario assunto sarà pari a € 6,94 / mq.

Il Valore del terreno è dato:

Valore terreno = Superficie complessiva x valore unitario assunto = mq 1.560 x € 6.94/mq = € 10.826,40

Valore del terreno arrotondato = €10.800,00

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 195



g) verifichi se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/1985 e succ. modif.;

G1) - LOTTO 001

Immobile sito in Bisceglie in **via Salnitro, 21 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1203, Subalterno 8, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano.

La costruzione è stata realizzata anteriormente al 1942.

Sono presenti difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: l'immobile è suddiviso in due parti da una muratura non a tutta altezza.

L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 così dispone:

14. "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari. "

Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "resa in atti dagli intestatari" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 196



- dal punto di vista strettamente dimensionale la piantina è corrispondente allo stato di fatto ad eccezione delle difformità riscontrate ossia alla presenza di una tramezzatura di divisione non riportata sull'elaborato grafico catastale.

Per quanto sopra, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetto intervento, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 36 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata trattandosi gli stessi di interventi di ridotta entità, ed in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 197

ASTE
GIUDIZIARIE.it



G2) – LOTTO 002

Immobilе sito in Bisceglie in via Salnitro, 7 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1196, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani.

La costruzione è stata realizzata anteriormente al 1942.

E' presente una leggera difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: presenza di gradini di accesso diversi dallo stato esistente. Tale difformità non ha rilevanza catastale e quindi non è tale da richiedere un allineamento tra quanto rilevato e quanto riportato in atti all' Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali [cfr. "Circ. 02/2010 dell' Agenzia dell' Entrata"].

L'immobilе risulta conforme e presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e, conseguentemente, la sua commerciabilità ai sensi della Legge n.47/1985 e s.m.i..

Un'attenzione particolare, però va concessa allo spazio comune rappresentato dal ballatoio con scalette e sovrastante copertura:

Relativamente a tale copertura, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetto intervento, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti comunali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 37 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata, in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobilе, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 198



l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

Si ritiene opportuno far provvedere successivamente anche ad un allineamento catastale inerente i su indicati spazi comuni (Aree urbane).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G3) - LOTTO 003

Immobile sito in Bisceglie in via Fragatella, 14 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 183, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani.

La costruzione è stata realizzata giusto "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" Pratica n.35 del 26.07.1955 (iniziato il 01/08/1955 ed ultimato il 02/09/1956).

E' presente una leggera difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: altezza dei locali, assenza di finestra nel vano ad angolo Via Fragatella / Via Molino Gramegna.

Tali difformità non hanno rilevanza catastale e quindi non sono tali da richiedere un allineamento tra quanto rilevato e quanto riportato in atti all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali [cfr. "Circ. 02/2010 dell'Agenzia dell'Entrata"].

L'immobile risulta conforme e presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e, conseguentemente, la sua commerciabilità ai sensi della Legge n.47/1985 e s.m.i..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 199





G4) - LOTTO 004

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 6 a piano primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2104, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3.5 vani.

La costruzione è stata realizzata anteriormente al 1942.

Sono presenti difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: non sono riportati in catasto il bagno e la zona sopralcata.

Al paragrafo G1) Lotto 001 abbiamo ricordato quanto disposto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 cui si rimanda.

Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "*resa in atti dagli intestatari*" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

- dal punto di vista strettamente dimensionale la piantina è corrispondente allo stato di fatto ad eccezione delle difformità riscontrate e sopra descritte.

Per quanto sopra, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetto intervento, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 36 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata, in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in*

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 200



difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

G5) - LOTTO 005

Immobile sito in Bisceglie così composto:

- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1.5 vani
- ✓ immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7; Via La Marina 37/A a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 19 mq.

La costruzione è stata realizzata anteriormente al 1942.

Sono presenti grandi difformità tra le due piantine catastali che compongono l'immobile oggetto di studio e il suo stato di fatto: negli elaborati grafici catastali l'immobile appare frazionato in due unità distinte e non presenta la zona bagno.

Al paragrafo G1) Lotto 001 abbiamo ricordato quanto disposto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 cui si rimanda.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 201



Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "resa in atti dagli intestatari" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

- dal punto di vista strettamente dimensionale la piantina è corrispondente allo stato di fatto a meno delle difformità riscontrate e sopra descritte.

Per quanto sopra, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetto intervento, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 36 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata, in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 202

ASTE
GIUDIZIARIE.it





G6) - LOTTO 006

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 110 mq.

La costruzione è stata realizzata giusto "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" Pratica n.46 del 09.10.1958 e successiva variante del 16.01.1959 sulla quale sussiste parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Bisceglie del 06.02.1959: non è stata trovata esplicita autorizzazione edilizia.

Inoltre non è stata trovata alcuna pratica edilizia attinente la realizzazione del vano scala e relativo torrino.

Sono presenti difformità tra i dati catastali tra l'immobile oggetto di studio e lo stato di fatto: poiché a seguito di rilievo è stata determinata una superficie commerciale pari a 168 mq si ritiene che la consistenza e la superficie catastale non sia corrispondente con quella in atti.

Manca inoltre la rappresentazione del torrino

Tali difformità richiedono di fatto un allineamento tra quanto rilevato e quanto in atti all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.

Al paragrafo G1) Lotto 001 abbiamo ricordato quanto disposto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 cui si rimanda.

Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "*resa in atti dagli intestatari*" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

- dal punto di vista strettamente dimensionale la piantina è corrispondente allo stato di fatto a meno delle difformità riscontrate e sopra descritte.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 203



Per quanto sopra, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetto intervento, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 36 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 204





G7) - LOTTO 007

Immobile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 194 mq.

La costruzione è stata realizzata giusta Concessione da parte del Sindaco del 06.03.1953.

Con suddetta concessione è stato realizzato solo il piano terra adibito a magazzini (inizio lavori il 09/03/1953, fine lavori il 07.05.1954) e non è stata completata la realizzazione del piano superiore adibito ad abitazioni. Nella suddetta pratica edilizia il piano terra realizzato non appare frazionato.

Non è stata reperita presso il competente ufficio tecnico alcuna pratica inerente il frazionamento dei locali secondo l'attuale divisione.

Sono presenti difformità tra i dati catastali dell'immobile oggetto di studio e lo stato di fatto: poiché a seguito di rilievo è stata determinata una superficie commerciale pari a 221 mq si ritiene che la consistenza catastale e la superficie catastale non siano corrispondenti con quelle in atti. Inoltre nella planimetria catastale è presente un ingresso diretto al vano interrato dai locali oggetto di studio e le finestre nella piantina catastale appaiono tutte quante esistenti: tali situazioni non corrispondono a quanto rilevato.

Al paragrafo **G1) Lotto 001** abbiamo ricordato quanto disposto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 cui si rimanda.

Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "*resa in atti dagli intestatari*" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 205



- dal punto di vista strettamente dimensionale la piantina è corrispondente allo stato di fatto a meno delle difformità riscontrate e sopra descritte.

Per quanto sopra, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetti interventi, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 36 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 206

ASTE
GIUDIZIARIE.it



G8) - LOTTO 008

Immobilе sito in Bisceglie in **via La Marina n.43 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6.5 vani.

La costruzione è stata realizzata giusta Concessione da parte del Sindaco del 06.03.1953.

Con suddetta concessione è stato realizzato solo il piano terra adibito a magazzini (inizio lavori il 09/03/1953, fine lavori il 07.05.1954) e non è stata completata la realizzazione del piano superiore adibito ad abitazioni.

Successivamente con "Nulla osta per esecuzione lavori edili" in data 07/07/1959 (Pratica 34/59) è stata autorizzata la realizzazione del piano primo adibiti a quattro quartini per civile abitazione (inizio lavori 10.07.1959 e fine lavori gennaio 1960).

In suddetta pratica non era prevista la realizzazione della veranda scoperta: non è stata reperita presso i competenti uffici tecnici la relativa pratica edilizia.

Inoltre non è stata reperita presso i competenti uffici tecnici la pratica edilizia attinente la fusione di due dei "quattro quartini" realizzati che hanno dato luogo all'immobile oggetto di studio.

Sono presenti difformità tra i dati catastali tra l'immobile oggetto di studio e lo stato di fatto: poiché a seguito di rilievo è stata determinata una superficie commerciale pari a 143 mq si ritiene che la consistenza catastale e la superficie catastale non siano corrispondenti con quelle in atti.

Inoltre, sono presenti alcune difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto: mancanza ripostiglio, presenza di francasse (e quindi iniziale destinazione a cucina) nella attuale stanza da letto, presenta di due ingressi (e non uno) all'appartamento.

Al paragrafo G1) Lotto 001 abbiamo ricordato quanto disposto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 cui si rimanda.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 207



Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "resa in atti dagli intestatari" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

- dal punto di vista strettamente dimensionale la piantina è corrispondente allo stato di fatto a meno delle difformità riscontrate e sopra descritte.

Per quanto sopra, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetti interventi, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 37 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 208

ASTE
GIUDIZIARIE.it





G10) - LOTTO 010

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.12 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 85 mq.

La costruzione è stata realizzata giuso "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" del 20/07/1960 (Pratica n.40/60).

Il locale oggetto di studio nella suddetta pratica edilizia appare fuso con il locale individuato con il Lotto 011.

In atti la planimetria catastale è stata presentata in data 30/10/1963, sicché l'intervento di frazionamento è avvenuto sicuramente in data anteriore.

Non è stata reperita presso i competenti uffici comunali la pratica edilizia di frazionamento di suddetto unico ambiente.

In considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria (unica con il lotto 011).



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 209



G11) - LOTTO 011

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 175 mq.

La costruzione è stata realizzata giuso "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" del 20/07/1960 (Pratica n.40/60).

Il locale oggetto di studio nella suddetta pratica edilizia appare fuso con il locale individuato con il Lotto 010.

In atti la planimetria catastale attinente il Lotto 010 è stata presentata in data 30/10/1963, sicché l'intervento di frazionamento è avvenuto sicuramente in data anteriore.

Non è stata reperita presso i competenti uffici comunali la pratica edilizia di frazionamento di suddetto unico ambiente.

In considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria (unica con il lotto 010).

G12) - LOTTO 012

Immobile sito in Bisceglie in **Cotrada Scotelloni**, attualmente individuato al catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Foglio 17, Particella 233, Qualità Classe Semin Arbor / 1, Consistenza 1560 mq.

All'interno del fondo è presente una vasca interrata per l'irrigazione.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 210



Non è indicata nella planimetria catastale la presenza della vasca di irrigazione interrata .

Al paragrafo G1) Lotto 001 abbiamo ricordato quanto disposto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 cui si rimanda.

Quanto sopra a significare che, in merito ad una eventuale alienazione dell'immobile, occorre formulare adeguata dichiarazione, "*resa in atti dagli intestatari*" di conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bari, e riportate in allegato, si evince quanto segue.

- dal punto di vista strettamente dimensionale la planimetria è corrispondente allo stato di fatto a meno delle difformità riscontrate e sopra descritte.

Per quanto sopra, in considerazione del fatto che presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito alcuna pratica attinente suddetto intervento, ne tanto meno si può risalire alla sua data di realizzazione, si ritiene necessario, procedere alla rettifica degli atti catastali mediante allineamento degli stessi previa pratica di "accertamento di conformità" (art. 36 DPR 380/2001 e smi) di quanto rilevato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Bisceglie.

In merito alla regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata in considerazione del fatto che ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, "*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ... o in difformità da essa ... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*", si ritiene opportuno, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica, far provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile istruendo adeguata pratica edilizia in sanatoria.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 211



h) tenendo presente il progetto di divisione predisposto dal Giudice istruttore, con ordinanza in data 28.11.2017, sottoposto all'adesione delle parti in ottica conciliativa, quantifichi la "tassazione diversa e di gran lunga maggiore rispetto a quella operante in caso di attribuzione di beni tra coeredi comproprietari", allegata dalla difesa dei convenuti [redacted] all'udienza del 15.12.2017;

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa del "progetto di divisione predisposto dal Giudice istruttore, con ordinanza in data 28.11.2017, sottoposto all'adesione delle parti in ottica conciliativa," eseguita sulla base delle stime degli immobili effettuate dall'Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sciano.

Stirpe	Condividente	Difensore	Lotti	Quota	Valore	Valore complessivamente attribuito	Totale valore patrimonio idealmente spettante	Differenza	Conguagli da corrispondere in ottica conciliativa	
[redacted]	Baldassarre	[redacted]	1	1/1	63.534,80	291.870,40	293.241,772	- 1.371,37	0	
			8	1/1	207.661,13					
			9	6/90	20.674,47					
	Belsita	[redacted]	[redacted]	2	1/1	52.622,80	287.337,16	293.241,772	- 5.904,61	Avere 4.000,00
				4	1/1	117.509,60				
				9	6/90	20.674,47				
				11	25/100	96.530,26				
	Contumace	[redacted]	[redacted]	7	1/2	214.455,00	293.047,63	293.241,772	- 194,14	0
				9	6/90	20.674,47				
11				15/100	57.918,16					
Ronco	[redacted]	[redacted]	3	1/1	79.677,50	284.183,44	293.241,772	- 9.058,33	Avere 12.000,00	
			9	6/90	20.674,47					
			11	45/100	173.754,47					
			12	1/1	10.077,00					
Ronco	[redacted]	[redacted]	7	1/2	214.455,00	293.047,63	293.241,772	- 194,14	0	
			9	6/90	20.674,47					
			11	15/100	57.918,16					
Banfi	[redacted]	[redacted]	9	10/90	34.457,46	93.330,47	98.437,793	- 5.107,32	0	
			10	9/29	58.873,01					
Banfi	[redacted]	[redacted]	9	4/90	13.782,98	39.948,76	39.375,117	+ 573,64	0	
			10	4/29	26.165,78					
Banfi	[redacted]	[redacted]	9	4/90	13.782,98	39.948,76	39.375,117	+ 573,64	0	
			10	4/29	26.165,78					
Banfi	[redacted]	[redacted]	9	4/90	13.782,98	39.948,76	39.375,117	+ 573,64	0	
			10	4/29	26.165,78					
Banfi	[redacted]	[redacted]	9	4/90	13.782,98	39.948,76	39.375,117	+ 573,64	0	
			10	4/29	26.165,78					
Minerva	[redacted]	[redacted]	5	1/2	38.107,55	157.234,87	146.656,69	+ 10.578,18	Dare 8.000,00	
			6	1/2	67.343,77					
			9	15/90	51.783,66					
Minerva	[redacted]	[redacted]	5	1/2	38.107,55	157.234,87	146.656,69	+ 10.578,18	Dare 8.000,00	
			6	1/2	67.343,77					
			9	15/90	51.783,66					

Nel su indicato progetto il "caso di attribuzione di beni tra coeredi (NON) comproprietari" è presente per i sig. [redacted], entrambi discendenti [redacted] e rappresentati dall'Avv. Minerva, ai quali sono stati attribuiti in quota 1/2 ciascuno i lotti 5 e 6 non appartenenti al ceppo ereditato dal proprio [redacted] tale circostanza è del resto **indicata nel verbale di udienza del 15.12.2017.**

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 212

Di seguito è riportata la quantificazione della tassazione inerente l'attribuzione dei due suddetti immobili con riferimento ai seguenti due casi:

- *divisione immobili con conguaglio (Atti di natura dichiarativa relativi a beni o rapporti di qualsiasi natura)*
- *trasferimento immobili tra privati (Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento).*

Stirpe	Condividente	Difensore	Lotti	Quota	Valore determinato da ARCH. GIANLORENZO DI GENNARO SCLANO	(A) - Valore complessivamente attribuito	(B) - Totale valore patrimonio idealmente spettante	(C) - Differenza (conguaglio)
		Minerva	5	1/2	€ 38.107,55	€ 105.451,32	€ 94.873,02	€ 10.578,30
			6	1/2	€ 67.343,77			
		Minerva	5	1/2	€ 38.107,55	€ 105.451,32	€ 94.873,02	€ 10.578,30
			6	1/2	€ 67.343,77			

Stirpe	Condividente	Difensore	Imposta	1° CASO: Atti di natura dichiarativa relativi a beni o rapporti di qualsiasi natura			2° CASO: Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento.	
		Minerva	- di registro	1% valore patrimonio spettante (su B)	9% conguaglio (su C)	Totale	9% valore patrimonio trasferito (su A)	
				€ 948,73	€ 952,05	€ 1.900,78	€ 9.490,62	
				- ipotecaria	€ 200,00	€ 50,00	€ 250,00	€ 50,00
				- catastale	€ 200,00	€ 50,00	€ 250,00	€ 50,00
				- di Bollo	€ 230,00		€ 230,00	
		Totale				€ 2.630,78	€ 9.590,62	
		Minerva	- di registro	1% valore patrimonio spettante (su B)	9% conguaglio (su C)	Totale	9% valore patrimonio trasferito (su A)	
				€ 948,73	€ 952,05	€ 1.900,78	€ 9.490,62	
				- ipotecaria	€ 200,00	€ 50,00	€ 250,00	€ 50,00
				- catastale	€ 200,00	€ 50,00	€ 250,00	€ 50,00
- di Bollo	€ 230,00				€ 230,00			
Totale				€ 2.630,78	€ 9.590,62			

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 213

Ossia la quantificazione della tassazione inerente l'attribuzione dei due suddetti immobili con riferimento ai seguenti due casi, per ciascun convivente, è la seguente:

- *divisione immobili con conguaglio (Atti di natura dichiarativa relativi a beni o rapporti di qualsiasi natura)* **€ 2.630, 78**
- *trasferimento immobili tra privati (Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento).* **€ 9.560,62**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 214



i) tenti in ogni caso la conciliazione delle parti, al fine di evitare la vendita, anche parziale, del patrimonio immobiliare

Il sottoscritto CTU in esecuzione all'incarico ricevuto ed in ottemperanza al presente quesito si è adoperato e si sta adoperando nel tentativo di conciliazione delle parti al fine di evitare la vendita, anche parziale, del patrimonio immobiliare.

Un primo tentativo è stato esperito il giorno 04 dicembre 2018 all'inizio delle operazioni peritali, durante il primo sopralluogo sui luoghi di causa: tale tentativo non è andato a buon fine per mancanza di nuove argomentazioni che potessero variare le posizioni delle parti. In tale circostanza si è deciso di aspettare i risultati degli studi oggetto della presente trattazione.

Un secondo tentativo è stato esperito in data 12 aprile 2019 durante un incontro fissato dal sottoscritto CTU presso lo studio del medesimo. In tale circostanza è stata esposta alle parti presenti una ipotesi di progetto di comoda divisione dei beni, indicato nel paragrafo "e) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro" come 5° progetto, strutturato in modo tale da avere minimi conguagli, e sono stati spiegati i criteri di ripartizione che hanno previsto, in chiave conciliativa, anche la distribuzione di quote indivise della proprietà tra le parti con l'auspicio, quindi, di avere la seguente situazione:

- [REDACTED] chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 11;
- [REDACTED] chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 007;
- [REDACTED] chiedono congiuntamente l'attribuzione del Lotto 010 nella misura di 2/5, 2/5 e 1/5 (una parte deve anche soddisfare il requisito di cui al punto precedente):

I presenti hanno preso atto di tale possibilità ma hanno ritenuto, stante l'assenza delle altre parti, di non potere aderire a tale proposta o di poterne formulare altre. I presenti hanno inviato il CTU a formulare più proposte divisionali e a prevedere un ulteriore incontro tra tutte le parti (sempre nell'ottica conciliativa) dopo aver provveduto all'invio della bozza della relazione nei tempi previsti dal Giudice.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 215



j) individui lo stato di attuale occupazione di ciascun immobile.



J1) - LOTTO 001

Immobile sito in Bisceglie in via Salnitro, 21 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1203, Subalterno 8, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano.

Entrambi i sopralluoghi sono stati eseguiti alla presenza, tra gli altri, anche della sig.ra [REDACTED] la quale, al momento degli stessi, occupava e disponeva pienamente della su indicato immobile: non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Gli arredi presenti all'interno dell'immobile sono di proprietà dell'occupante.

J2) - LOTTO 002

Immobile sito in Bisceglie in via Salnitro, 7 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 1196, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone; sono presenti piccole quantità di materiali a deposito.

J3) - LOTTO 003

Immobile sito in Bisceglie in via Fragatella, 14 a piano Terra, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 2, Particella 183, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato libero da persone ma completamente arredato con mobilio non di proprietà delle parti costituite.



J4) - LOTTO 004

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 6 a piano primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2104, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3.5 vani.

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza, tra gli altri, anche della del sig. [REDACTED] il quale, al momento dello stesso, occupava e disponeva pienamente della su indicato immobile: non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Gli arredi presenti all'interno dell'immobile sono di proprietà dell'occupante.

J5) - LOTTO 005

Immobilabile sito in Bisceglie così composto:

- ✓ immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1.5 vani
- ✓ immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 7; Via La Marina 37/A a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 1976, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 19 mq.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone ma completamente arredato.

J6) - LOTTO 006

Immobilabile sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 3 / via La Marina n.37/a a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 110 mq.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone ma occupato da ridotte quantità di materiali a deposito.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 217



J7) - LOTTO 007

Immobilе sito in Bisceglie in **via Francesco Veneziani, 1 / via La Marina n.45/47 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 194 mq.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone ma occupato da materiali a deposito.

J8) - LOTTO 008

Immobilе sito in Bisceglie in **via La Marina n.43 a piano Primo**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 344, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6.5 vani.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone ma completamente arredato.

J9) - LOTTO 009

Immobilе sito in Bisceglie in **via La Marina n.37/a - Via Veneziani, 3**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9,

- Particella 344, Subalterno 29, Particella 353, Subalterno 1, Particella 789, Subalterno 1, Particella 1972, Subalterno 1, Particella 1973, Subalterno 1, Particella 1977, Subalterno 1.

L'immobile di uso comune è utilizzato da tutti gli aventi diritto.

J10) - LOTTO 010

Immobilе sito in Bisceglie in **via La Marina n.12 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 85 mq. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato da persone ma occupato da pochi materiali a deposito.

Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 218



J11) - LOTTO 011

Immobile sito in Bisceglie in **via La Marina n.14 a piano Terra**, attualmente individuato al catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Foglio 9, Particella 2029, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 175 mq.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato non occupato da persone e libero da materiali.

J12) - LOTTO 012

Immobile sito in Bisceglie in **Cotrada Scotelloni**, attualmente individuato al catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Foglio 17, Particella 233, Qualità Classe Semin Arbor / 1, Consistenza 1560 mq.

Al momento dei sopralluoghi il fondo è risultato non occupato da persone e libero da materiali.





5.0 ALLEGATI

1. Allegato n.01: - Ordinanza del Giudice Istruttore di nomina del CTU del 06.08.2018
- Verbale dell'udienza del 06.11.2018 (giuramento);
2. Allegati n.02: Convocazioni sopralluoghi/incontri e verbali sopralluoghi/incontri
3. Allegato n.03: Trascrizioni varie
4. Allegato n.04: Planimetrie catastali / Stralci di mappa catastale;
5. Allegato n.05: Visure catastali
6. Allegato n.06: Quotazioni immobiliari dirette / indirette e schede valutative immobili
7. Allegato n.07: Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Bisceglie
8. Allegato n.08: Documentazione fotografica;
9. Allegato n.09: Elaborati grafici

Molfetta, 14.04.2019

ing. Nicola Petruzzella



Ing. Nicola Petruzzella - Molfetta (Ba)

Pagina 220

