

TRIBUNALE DI BARI

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO CANCELLIERE
Cassa n. 2, AGO. 2006
UFFICIO CANCELLIERE C.
(Giovanni MONGE)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MEZZINA

**PROCEDURA N. 505/98 R.G.E.
BANCA POPOLARE ANDRIESE SPA
IN DANNO DI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**ING. LUIGI D'AMELIO
VIA DE LIQUORI, 17 - 70126 BARI
TEL. - FAX (080)5538151**

TRIBUNALE DI BARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MEZZINA
PROCEDURA N. 505/98 R.G.E.
BANCA POPOLARE ANDRIESE SPA
IN DANNO DI



OGGETTO:

relazione di consulenza tecnica d'ufficio inerente la procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Popolare Andriese SpA in danno di _____ (n. 505/98 r.g.e.)

QUESITO:

“previa ispezione dello stato dei luoghi il C.T.U. accerti i dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati al fine di determinare il più probabile valore di mercato”.

GENERALITA':

Oggetto di indagine e valutazione sono stati tre distinti appezzamenti di terreni meglio descritti ed identificati di seguito.

• **Lotto n. 1**

suolo situato nel Comune di Modugno sulla via per Bitritto, della estensione catastale di are 53,47 così come da documentazione in atti (particella 206 del foglio 26 del Comune di Modugno); trattasi di suolo tipizzato nelle previsioni del PRG vigente come comparto di nuova espansione di tipo A con indice comprensoriale pari ad 1mc/mq approvato dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 40 del 08/07/02. Trattasi ovviamente di una nuova direttrice di sviluppo dell'abitato di Modugno che allorquando sarà realizzato e completato potrà essere appetibile. Attualmente si presenta incolto e caratterizzato dalla presenza di alberi di diverso genere e natura. Non è dato di sapere, ad oggi per mancanza di riscontri, se sul suolo di che trattasi grava una servitù a favore dell'A.Q.P.; ovviamente il potenziale acquirente è edotto della circostanza senza alcuna responsabilità per lo scrivente e per l'ufficio.

Sulla base di informazioni assunte il valore medio per terreni simili con la stessa tipizzazione e lo stesso indice si può ritenere congruo nella misura di €/mq. 30,00=

Sulla base di quanto sopra il valore del suolo di che trattasi per una superficie catastale (così come da documentazione in atti) di mq. 5.347 risulta essere pari a euro 160.410=

La quota parte (pari ad ½) già di proprietà di _____ è pari ad euro 80.205=

- **Lotto n. 2**

Suolo sito nel Comune di Bari Palese al lungomare Ten. Massaro, ricadente in zona di espansione C3 in base al vigente PRG della superficie complessiva catastale di mq. 846 confinante con complesso edilizio a suo tempo realizzato dalla stessa ditta, distinto nel N.C.T. del Comune di Bari a seguito di frazionamento al foglio I con particella 2358 (mq. 718) e particella 2359 (mq. 128).

Nel N.C.T. il predetto suolo è riportato come Ente Urbano; non è dato di conoscere per totale mancanza di notizie e di interlocutori le vicende che hanno comportato tale classificazione.

La visita in loco ha permesso da un lato di identificare (cfr. documentazione fotografica allegata) il suolo in questione (recintato mediante murature in tufo) ma dall'altro non è stato possibile acquisire alcuna certezza in merito alla sua potenzialità urbanistica . Il potenziale acquirente è pertanto consapevole di tale circostanza senza alcuna responsabilità per lo scrivente e per l'ufficio.

Sulla base delle norme del PRG il predetto suolo in ogni caso non presenta i requisiti minimi per una qualsiasi tipo di realizzazione edificabile, pertanto il suo valore, sulla base dei livelli minimi di valutazione per le zone C3 senza concessione, è pari a €/mq. 20,00 per un controvalore complessivo pari a euro 16.920,00 =

Lotto n. 3

Suolo sito nel Comune di Bari alla via Gentile in prossimità dell'imbocco della tangenziale in uscita da Bari; il tutto tipizzato come da certificato di destinazione urbanistica del 26.06.06 (allegato in originale) come segue:

-particelle 23-24 del foglio 52 come *“aree destinate a P.di Z. legge 167/62”*

-particella 286 sempre del foglio 52 come *“ aree a verde pubblico – verde urbano” e “ aree destinate a P.di Z. legge 167/62”*

Le suddette particelle nn. 23 e 24 e la quota parte della particella 286, tipizzata in *“ aree destinate a P.d.Z. legge 167/62”* , rientrano nel succitato *“ Piano di Zona per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare – B3 di Japigia”* il quale le destina a *“ verde pubblico e verde attrezzato –impianti sportivi” e “ viabilità”*

Le norme tecniche del P.R.G. all'art. 31 testualmente recitano:

“ art. 31:Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo “A” (verde urbano) e di tipo “B” (verde di quartiere).

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come

chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili. Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

a) aree accorpate sino a 50.000 mq nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um unità operativa minima: 100%

Ift indice di fabbricabilità territoriale: max. 0,05 mc/mq

Rc rapporto di copertura: max 2% dell'area

P parcheggi: min 10% dell'area

Vp verde pubblico, strade di servizio e aree scoperte per impianti: min 88% dell'area

DC distanza dei fabbricati da i confini: min 20ml

Ds distanza dalle strade: min 15 ml

Omissis"

Attualmente il suolo di che trattasi presenta una giacitura piana con affaccio diretto su via Gentile, con alberi d'olivo e parte destinato ad orto in prossimità della casa rurale presente (non è dato di sapere se la predetta casa è attualmente occupata ed eventualmente da chi e sulla base di quale titolo).

Sulla base delle ricerche effettuate e di confronti con altre situazioni similari acquisite informalmente nel corso delle indagini si può attribuire al suolo di che trattasi un potenziale valore ad unità di superficie pari €/mq 15,00 che moltiplicato per la superficie catastale pari a mq. 22.607 porta ad un probabile valore di mercato pari a € 339.105,00=

Per quanto attiene la casa rurale a cui non è stato possibile accedere si può prudenzialmente attribuire un valore teorico a corpo e non a misura pari a € 20.000,00=

In ogni caso il potenziale acquirente si ritiene edotto di tale circostanza sollevando lo scrivente e l'ufficio da ogni responsabilità circa l'effettiva situazione di fatto e di diritto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Di seguito si riportano testualmente le risultanze della certificazione notarile attestante le visure catastali e dei registri immobiliari; tale certificazione notarile, in atti, è stata redatta e sottoscritta dal notar Riccardo Fucci di Andria in data 10 ottobre 2000

“CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOTECARIA E CATASTALE

ai sensi della legge 3 agosto 1998 n. 302

pubblicata sulla G.U. n. 196 del 24 agosto 1998

Riferimento:

Istanza di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 505/98

Promossa da:

BANCA POPOLARE ANDRIESE s.p.a.

Contro:

Il sottoscritto dott. **Riccardo Fucci**, Notaio in Andria, con studio in Piazza Umberto I° n. 40, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Trani, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, con riferimento all'art. 567, II° comma, del C.P.C., così come sostituito dall'art. 1 della Legge n. 302 del 3 agosto 1998 (modificata quest'ultima in virtù dell'art. 4 del D.L. 21 settembre 1998 n. 328, convertito nella Legge 19 novembre 1998 n. 399 e dell'art. 1 del D.L. 17 marzo 1999 n. 64 convertito nella Legge 14 maggio 1999 n. 134 e dell'art. 1 della Legge 16 febbraio 2000 n. 25, in conversione al D.L. 17 dicembre 1999 n. 480)

dichiara

assumendone la piena responsabilità, che in base ai detti documenti e registri, quanto in appresso descritto:

PRIMO IMMOBILE

Diritti indivisi pari ad 1/2 del suolo posto nel Comune di Modugno sulla via per Bitritto, della estensione catastale di are 53,47 risultano di proprietà di:

Dall'esame dei registri e documenti tenuti presso il Catasto è stata rilevata la seguente **situazione catastale**

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Modugno

partita 215079

ditta (proprietario per 1/2)

(proprietario per 1/2)

foglio 26

particelle 206 are 42,94 uliveto di 3^ RD £. 36.499 RA £. 21.470

368 are 10,53 uliveto di 3^ R.D. £. 8.950 RA £. 5.265

Dall'esame dei registri e documenti tenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata rilevata la seguente **situazione ipotecaria**

ISCRIZIONI

* ipoteca convenzionale n. 26306 del 3 agosto 1995

in favore della BANCA POPOLARE ANDRIESE S.p.A.

contro – sopra generalizzato

dell'importo di £. 4.800.000.000, a garanzia di un capitale di lire 2.500.000.000, gravante, tra l'altro, sul suolo in oggetto, giusta atto di mutuo a rogito Notaio Giuseppe Macaione del 31 luglio 1995

* decreto ingiuntivo n. 14672 del 29 aprile 1997

in favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A.

contro – sopra generalizzato

dell'importo di £. 850.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 510.322.532, gravante, tra l'altro, sul suolo in oggetto, giusta atto del Tribunale di Trani del 19 aprile 1997

* decreto ingiuntivo n. 18328 del 28 maggio 1997

in favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro – sopra generalizzato

dell'importo di Lire 75.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 42.552.326, gravante, tra l'altro, sul suolo in oggetto, giusta atto della Pretura di Andria del 14 maggio 1997

* decreto ingiuntivo n. 26349 del 29 luglio 1997

in favore della CARIPUGLIA S.p.A.

contro – sopra generalizzato

dell'importo di Lire 1.200.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 750.888.268, gravante, tra l'altro, sul suolo in oggetto, giusta atto del Tribunale di Bari del 24 febbraio 1997

* decreto ingiuntivo n. 6154 del 27 febbraio 1998

in favore del BANCO DI NAPOLI

contro – sopra generalizzato

dell'importo di Lire 155.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 93.330.616, gravante, tra l'altro, sul suolo in oggetto, giusta atto del Presidente del Tribunale di Bari del 16 febbraio 1998

TRASCRIZIONI

* pignoramento immobiliare n. 25775 del 5 agosto 1998

in favore della BANCA POPOLARE ANDRIESE S.p.A.

contro – sopra generalizzato

per l'importo di Lire 3.137.831.348, gravante, oltre a maggior consistenza, sul suolo in oggetto, atto del Tribunale di Bari del 1° giugno 1998

Dall'esame dei registri e documenti tenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto è stata rilevata la seguente provenienza del cespite:

* al ventennio il terreno in oggetto si apparteneva a:



proprietari per 1/7 ciascuno

proprietari complessivamente per 1/7

- * in seguito a decesso della signora _____, avvenuta il 1° luglio 1991, la sua quota pari ad 1/7 passa in proprietà agli eredi:

- * in forza di atto a rogito Notaio Magarelli, coadiutore del Notaio Trono in data 15 aprile 1993, trascritto il 13 maggio 1993 al n. 15993, tutti i suddetti comproprietari vendono tutti i loro diritti a:

SECONDO IMMOBILE

Suolo posto nel Comune di Bari-Palese sul Lungomare Ten. Massaro, della superficie di metri quadrati 746 (*si precisa che la superficie catastale sommando le singole particelle è pari a mq. 846*), risulta di proprietà di:

_____, **con sede in Andria**

Dall'esame dei registri e documenti tenuti presso il Catasto è stata rilevata la seguente **situazione catastale**

Nuovo Catasto terreni del Comune di Bari

partita	1-aree di enti urbani e promiscui
foglio	1
particelle	2358 di are 7.18

non risulta annotata di cancellazione la riserva di proprietà da parte dei signori

(i seguito

generalizzati) danti causa della società ‘ , a sua volta dante causa della

Dall'esame dei registri e documenti tenuti presso il Catasto è stata rilevata la seguente **situazione catastale:**

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bari

partita 226249

ditta

,prop.1/3

,prop. 1/3

,prop.1/3

foglio 26 (*si precisa che in realtà il foglio è identificato con il numero 52*)

particelle 23 di are 1.89 fabbricato rurale

24 di are 2.40.08 mandorleto di 3^ RD £. 132.044 RA £. 60.020 frazionata:

con la sub "a" provvisoria,24 definitiva per ha 1.73.14

con la sub "f" provvisoria,488 definitiva per ha 0.03.26

286 di are 50.81,uliveto di 3^ RD £. 43.188 RA £. 30.486 frazionata

con la sub "a" , 286 definitiva per ha 0.47.78

Dall'esame dei registri e documenti tenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata rilevata la seguente **situazione ipotecaria**

ISCRIZIONI

* ipoteca convenzionale n. 16920 del 25 maggio 1994

in favore della BANCA POPOLARE ANDRIESE S.p.A.

contro

dell'importo di Lire 7.800.000.000, a garanzia di un capitale di Lire 5.400.000.000,gravante, tra l'altro,sul suolo in oggetto,giusta atto di mutuo a rogito Notaio Giuseppe Macaone del 29 maggio 1994

* ipoteca convenzionale n. 26306 del 3 agosto 1995

in favore della BANCA POPOLARE ANDRIESE P.p.A.

contro

dell'importo di Lire 4.800.000.000,a garanzia di un capitale di Lire 2.500.000.000,gravante, tra l'altro,sul suolo in oggetto,giusta atto di mutuo a rogito Notaio Giuseppe Macaone del 31 luglio 1995

TRASCRIZIONI

Allegati:

-relativamente al foglio 26, particelle 206 e 368 del Comune di Modugno:

estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. di Bari il 5 gennaio 1999;
certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 24 giugno 1999;

-relativamente al foglio 1, particelle 2358 e 2359 del Comune di Bari:

estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. di Bari il 12 gennaio 1999;
certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 28 giugno 1999;

-relativamente al foglio 52 particelle 23,24 e 286 del Comune di Bari:

estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. di Bari il 12 gennaio 1999;
certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 28 giugno 1999.

Andria ,10 ottobre 2000

(segue) firma e timbro"

QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

LOTTO N. 1

Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del suolo situato nel Comune di Modugno sulla via per Bitritto, della estensione catastale di are 53,47 particella 206 del foglio 26 del Comune di Modugno; trattasi di suolo tipizzato nelle previsioni del PRG vigente come comparto di nuova espansione di tipo A =

Dall' estratto di mappa si evince una servitù di passaggio a favore dell'A.Q.P.

Il potenziale acquirente è edotto della circostanza senza alcuna responsabilità per lo scrivente e per l'ufficio per l'effettiva situazione di fatto e di diritto.

Valore di stima della quota (pari ad $\frac{1}{2}$) già di proprietà dell'esecutato è pari ad **euro 80.205,00=**

LOTTO N. 2

Suolo sito nel Comune di Bari Palese al lungomare Ten. Massaro, ricadente in zona di espansione C3 in base al vigente PRG della superficie complessiva catastale di mq. 846 confinante con complesso edilizio a suo tempo realizzato dalla stessa ditta, distinto nel N.C.T. del Comune di Bari a seguito di frazionamento al foglio 1 con particella 2358 (mq. 718) e particella 2359 (mq. 128).

Nel N.C.T. il predetto suolo è riportato come Ente Urbano; non è dato di conoscere per totale mancanza di notizie e di interlocutori le vicende che hanno comportato tale classificazione.

Il potenziale acquirente è pertanto consapevole di tale circostanza senza alcuna responsabilità per lo scrivente e per l'ufficio.

Valore di stima del suolo già di proprietà della società eseguita è pari a **euro 16.920,00=**

LOTTO N. 3

Suolo sito nel Comune di Bari alla via Gentile in prossimità dell'imbocco della tangenziale in uscita da Bari; il tutto tipizzato come segue:

-particelle 23-24 del foglio 52 come "aree destinate a P.di Z. legge 167/62"

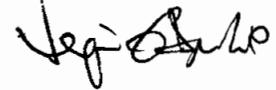
-particella 286 sempre del foglio 52 come "aree a verde pubblico - verde urbano" e "aree destinate a P.di Z. legge 167/62"

Le suddette particelle nn. 23 e 24 e la quota parte della particella 286, tipizzata in "aree destinate a P.d.Z. legge 167/62", rientrano nel succitato "Piano di Zona per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare - B3 di Japigia" il quale le destina a "verde pubblico e verde attrezzato - impianti sportivi" e "viabilità"

Valore di stima del suolo e della casa rurale ivi esistente già di proprietà della società esecutata è pari a **euro 359.105,00=**

Bari

ing. Luigi D'Amelio



ALLEGATI:

-copia racc. a/r del 17.02.04 indirizzata all'avv. Albanese;

-copia racc. a/r del 17.02.04 indirizzata alla (compiuta giacenza)

-copia racc. a/r del 17.02.04 indirizzata a (compiuta giacenza)

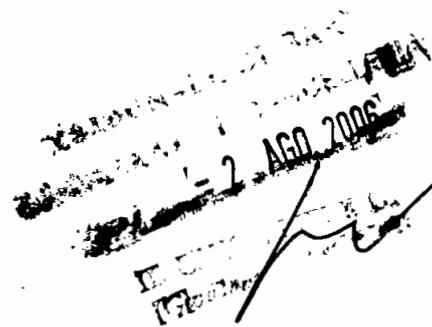
-copia racc. a/r del 17.02.04 indirizzata alla

-certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bari in data 23.06.06

-documentazione fotografica

-fascicolo avv. Albanese

-fascicolo notaio R. Fucci di Andria



**COMUNE DI BARI**

RIPARTIZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA

Settore Pianificazione Territorio – P.R.G.

Bari, 23 GIU. 2006OGGETTO: **certificato di destinazione urbanistica****IL DIRETTORE DEL SETTORE**

- ⇒ vista l'istanza presentata con prot. n. **171770** del **19/06/2006** da _____, residente in Bari alla via _____
- ⇒ visti gli atti d'Ufficio;
- ⇒ visto l'art. 30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001;
- ⇒ visto il P.R.G., approvato con decreto del Presidente della G.R.P. n.1475 del 08/07/1976, e successive varianti approvate;
- ⇒ visto il "Piano di zona per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare - Settore B3 di Japigia", approvato con D.M. n. 821 del 14/03/1969 e successive varianti approvate;

certifica

che gli immobili, individuati in catasto terreni con gli identificativi di seguito riportati:

comune	sez. cens.	foglio	particelle
Bari	-	52	23-24-286

sono destinati a:

- p.lle 23-24: "**aree destinate a P. di Z. Legge 167/62**";
- p.la 286: "**aree a verde pubblico - verde urbano**" e "**aree destinate a P. di Z. Legge 167/62**".

Le suddette particelle 23 e 24 e la quota parte della particella 286, tipizzata in "**aree destinate a P. di Z. Legge 167/62**", rientrano nel su citato "Piano di zona per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare - Settore B3 di Japigia" il quale le destina a: "**verde pubblico e verde attrezzato – impianti sportivi**" e "**viabilità**".

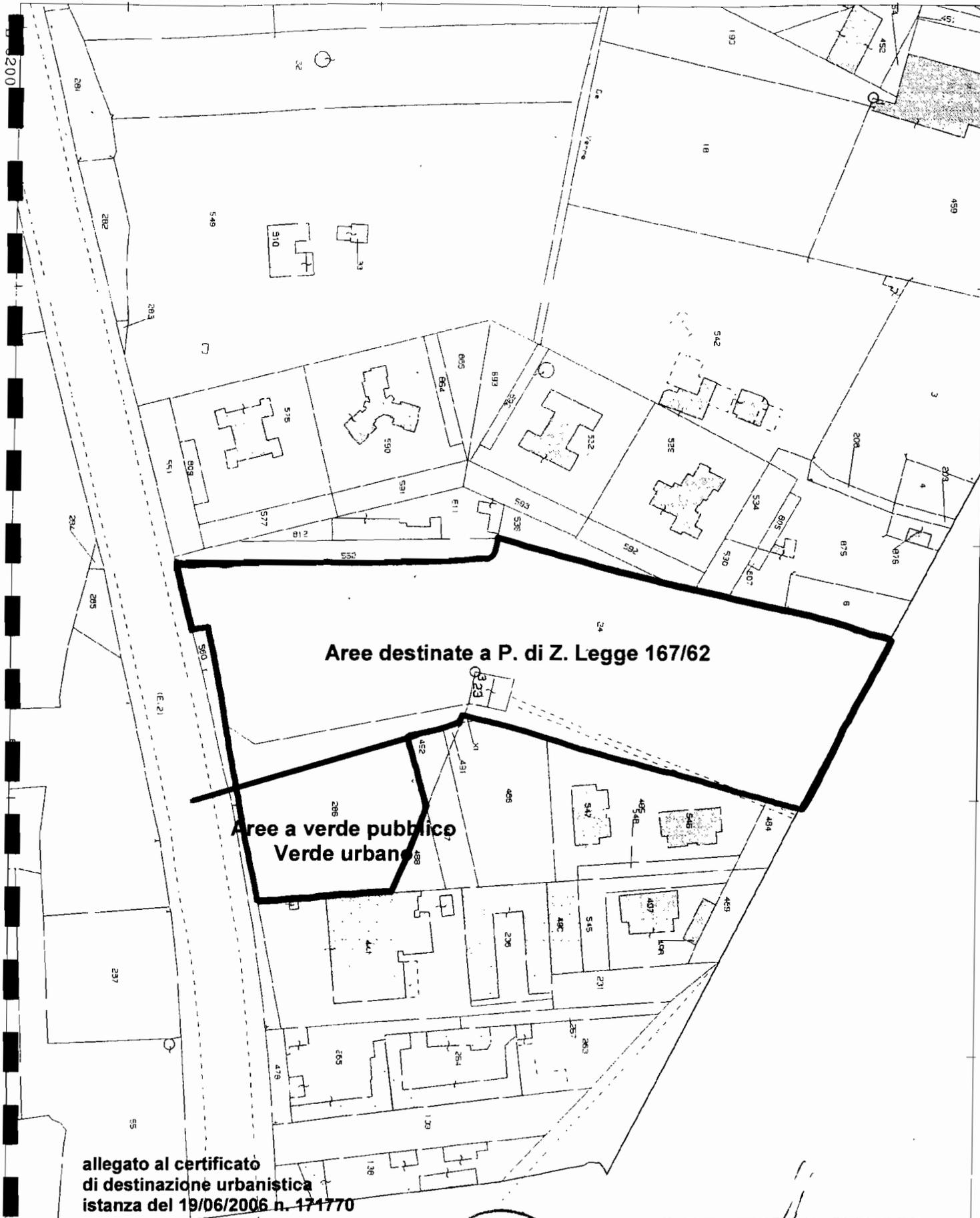
Si fa presente che le linee riportate sulla mappa catastale allegata non costituiscono "**allineamenti**" per l'esatta definizione dei limiti di zonizzazione di P.R.G..

Allegati, costituenti parte integrante e sostanziale del presente certificato:

1. n. 1 visura di mappa del foglio n. 52 di Bari;
2. N.T.A. di P.R.G. ;
3. N.T.A. di P.d.Z. .

L'ISTRUTTORE TECNICO
geom. Giovanni CreanzaIL DIRETTORE DI SETTORE
(dott. Ing. Luigi Cea)

N= -4200



Aree destinate a P. di Z. Legge 167/62

**Aree a verde pubblico
Verde urbano**

allegato al certificato
di destinazione urbanistica
istanza del 19/06/2006 n. 171770

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Giovanni Creanza



IL DIRETTORE DI SETTORE
(ing. Luigi CEA)

Per visura

Particella 23

CITTA' DI BARI

Si attesta, ai sensi dell'art. 14 della Legge 4-1-1968 n. 165, che la presente copia composta di n. 8 fogli, è conforme all'originale

Allegato al certificato di destinazione urbanistica istanza del 19/06/2006 n. 171770

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Giovanni Creanza

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Pianificazione del Territorio e Gestione del P.R.G.
Ing. Luigi CEA

ART. 26 - Aree di uso pubblico.

Le aree di uso pubblico sono di proprietà pubblica o privata.

ART. 31 Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere).

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um. unità operativa minima: 100%;
- Ift. indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
- Rc. rapporto di copertura: max 2% dell'area;
- P. parcheggi: min. 10% dell'area;
- Vp. verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;
- DC. distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;
- Ds. distanza dalle strade: min. 15 ml.;

b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um. unità operativa minima: 100%;
- Ift. indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq.;
- Rc. rapporto di copertura: max 3% dell'area,
- P. parcheggi pubblici: min. 12% dell'area;
- Vp. verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti min. 85% dell'area;
- Dc. distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati min. ml. 20;
- Ds. distanza dalle strade: min. ml.15;

c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um. unità operativa minima: 100%;
- Ift. indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq.;
- Rc. rapporto di copertura: max 4% dell'area;
- P. parcheggi pubblici: min. 16% dell'area;
- Vp. verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area.

In tutte le aree destinate a verde pubblico la costruzione di edifici ed impianti è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto planovolumetrico .

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato alla redazione dei piani particolareggiati o dei piani particolareggiati - quadro dei servizi, di cui al successivo art.59.



ART. 59 - Programmi pluriennali e piani di attuazione del P.R.G..

L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del piano attraverso programmi triennali, approvati dal Consiglio Comunale, sentiti i Consigli di Quartiere, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano.

Ciascun programma pluriennale indica la perimetrazione delle aree in cui sono consentite le operazioni edilizie nell'arco di tempo indicato dal programma pluriennale stesso, precisa le opere attinenti le grandi infrastrutture, la viabilità e tutte le altre urbanizzazioni primarie, i servizi della residenza, il verde urbano, il verde di quartiere e le attrezzature a carattere regionale ed urbano di pertinenza delle aree attinenti le opere di urbanizzazione in genere, le zone A e B, le zone di espansione e le terziario - direzionale comprese nel programma, nonché i relativi tempi di attuazione.

Il primo programma pluriennale deve comprendere anche tutte le zone omogenee A e B, le corrispondenti aree a standards e tutti i servizi ed attrezzature di cui al comma precedente in quantità non inferiore a quelle adottate dal Consiglio Comunale con delibera n.991 del 13/12/73.

Ogni programma pluriennale deve comprendere tutte le aree inserite nei programmi pluriennali precedentemente approvati.

Contemporaneamente o successivamente alla approvazione del programma pluriennale, l'Amministrazione Comunale adotta un piano particolareggiato o piano particolareggiato - quadro dei servizi comprendente tutte le aree atte a soddisfare gli standards di servizi e di verde di quartiere, relativi anche alle zone omogenee di tipo A e B, e le aree atte a soddisfare la quota parte di servizi ed attrezzature a livello urbano e regionale di cui al secondo comma.

Il primo piano particolareggiato o piano particolareggiato - quadro dei servizi può essere diviso in zone corrispondenti a quelle omogenee A e B per le quali nel piano è stata eseguita la verifica degli standards e precisamente: S. Spirito, Palese, Bari, Torre a Mare, Stanic, Villaggio del Lavoratore, Carbonara, Ceglie e Loseto.

Nella redazione dei piani particolareggiati o piani particolareggiati - quadro dei servizi si curerà di mantenere per gli standards, le attrezzature ed i servizi almeno i valori adottati dal Consiglio Comunale.

Ogni piano particolareggiato o piano particolareggiato - quadro dei servizi conterrà la verifica delle attrezzature previste e realizzate nel territorio comunale.

Sono subordinati ai predetti piani particolareggiati o piani particolareggiati - quadro dei servizi, approvati ai sensi dell'art. 16 della legge 17/8/42 n.1150 e successive integrazioni e modifiche, i piani attuativi (piani particolareggiati, piani particolareggiati - quadro, lottizzazioni) relativi alle zone di espansione residenziale, alle zone per attività terziarie ed a tutte le altre zone per le quali è prescritto il preventivo piano particolareggiato o piano particolareggiato - quadro, contenuto nel rispettivo programma pluriennale.

I piani attuativi di cui al presente comma possono essere adottati dal Consiglio Comunale contemporaneamente alla adozione dei piani particolareggiati o piani particolareggiati -quadro dei servizi, cui peraltro restano subordinati.

Si prescinde dalla redazione dei piani particolareggiati o dei piani particolareggiati - quadro dei servizi per le seguenti aree a condizioni che le opere di viabilità principale e di urbanizzazione primarie necessarie per la loro utilizzazione siano esistenti o previste dai programmi pluriennali approvati:

-aree cimiteriali;

-aree per le sedi ed attrezzature militari (non esistenti, ma di tipizzazione e destinazione di variante generale al P.R.G.).



COMUNE DI BARI

LEGGE 18.4.1962 N. 167

ATTUAZIONE DEL PIANO PER L'ACQUISIZIONE DI AREE FABBRICABILI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

PIANO DI ZONA:

JAPIGIA

PLANOVOLUMETRICO ESECUTIVO SETTORE **B3**

B3.10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

6 MAG. 1970



PROGETTISTI:
PROF. ARCH. VITTORIO CHIAIA
DOTT. ING. DOMENICO DE SALVIA
DOTT. ING. GIOVANNI FUZIO

V. Chiarini
G. Fuzio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LEGGE 18/4/1962 n. 167

PIANO PER L'ACQUISIZIONE DI AREE FABBRICABILI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

Norme Tecniche particolari di attuazione dei Piani Plano-Volumetrici delle Zone B₂ e B₃ del Piano di Zona 167 JAPIGIA.

TITOLO 1°

Generalità e contenuto dei piani

Art. 1 - GENERALITA'

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione dei piani planovolumetrici esecutivi delle zone B₂ e B₃ redatti secondo le modalità fissate dall'Art. 1 delle "Norme generali urbanistico-edilizie per l'esecuzione del piano", ed in armonia con le norme tecniche allegate al piano di Zona B Japigia.

Dette norme generali restano valide per tutto quanto non specificato nei titoli seguenti.

Art. 2 - CONTENUTO DEI PIANI

I piani soggetti alle presenti norme riguardano le zone B₂ e B₃, Quartiere Japigia, e comprendono le aree individuate dal perimetro indicato nella planimetria catastale ed indicato nell'allegato elenco catastale:

I piani si compongono dei grafici e degli elaborati elencati nell'allegato n. 1

ART. 3 - VALORE NORMATIVO DEI PIANI

A- Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a- il perimetro delle aree vincolate indicato nella planimetria catastale (tav. n. 15);
- b- la destinazione di uso delle aree e degli edifici di cui agli elaborati n. 6 e n. 7;
- c- la viabilità generale ed i parcheggi di sosta per autoveicoli di cui allo elaborato n. 3;
- d- gli allineamenti, il tracciato ed il tipo delle strade (di cui agli allegati n. 2 e n. 3 delle presenti norme ed agli schemi della tav. n. 5);
- e- lo sfalsamento e gli accostamenti d'angolo tra edifici (vedasi l'allegato n. 4 delle presenti norme e lo schema della tav. n. 5);
- f- l'altezza massima degli edifici residenziali (con le precisazioni di cui all'allegato n. 5 alle presenti norme ed allo schema della tav. n. 5);
- g- il numero dei piani e la loro altezza lorda (m. 3,30), lo spessore del corpo di fabbrica degli edifici di abitazione (con le precisazioni di cui al titolo 3°, art. 6; vedasi anche l'allegato n. 5 alle presenti norme ed allo schema della tav. n. 5);



- h- l'intervento unitario architettonico-urbanistico per comparti, così come definito dall'elaborato n. 9;
- i- la copertura a terrazzo praticabile da pavimentarsi in cotto o grès rosso.

B- Hanno valore indicativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a- le indicazioni planometriche degli edifici destinati a centri sociali, centri civici, mercati, negozi, uffici, asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie;
- b- il tipo e la delimitazione dei parcheggi interni ai lotti relativi agli edifici sopra elencati;
- c- il trattamento delle zone verdi pubbliche, di servizio e consortili.

TITOLO 2°

DESTINAZIONE D'USO

ART. 4 - DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE

Le aree sono classificate secondo le loro destinazioni d'uso (vedasi l'elaborato n. 6)

a- AREE PER SEDI VARIE E PARCHEGGI.

b- AREE A VERDE PUBBLICO

Sono aree con alberature da sistemare a parco-giardino con forti gruppi di alberi ad alto fusto, con cespugli da fiore, con prato coltivato e con aree per giochi.

In queste aree è vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco per ragazzi, degli impianti ricreativi per giovani e adulti, delle attrezzature per uso di tempo libero limitate a chioschi, ritrovi, ristoranti, stazioni di servizio per auto, purchè inseriti in un piano di sistemazione dell'intera area. In ogni caso dette costruzioni dovranno rispettare le alberature ed il verde esistente e sottostare a vincoli di precarietà da definirsi con apposito atto allegato alla concessione della licenza e mantenere ad uso pubblico le superfici libere da costruzioni.

c- ZONE RESIDENZIALI R₁

Sono zone individuate dai lotti per la costruzione di abitazioni in linea. Ogni lotto comprende uno o più gruppi scala con due appartamenti per piano, per il numero di piani indicato (5 oppure 7), più il portico al piano terreno. Quest'ultimo generalmente dovrà restare libero salvo che per gli atrii di ingresso e di collegamento ai vani scala e per gli eventuali depositi biciclette e carzine, che comunque non dovranno impegnare più del 25% della superficie coperta.

Sia pure con carattere di eccezionalità e limitatamente all'edilizia sovvenzionata dallo Stato, il portico potrà contenere servizi destinati alle abitazioni (ripostigli, depositi, ecc.) per un massimo dell'80% della sua superficie purchè le murature perimetrali di tali servizi siano arretrate, almeno per un lato, longitudinale rispetto alla proiezione del perimetro dell'edificio e purchè sia lasciata almeno una campata libera come varco trasversale.



L'altezza minima del portico è fissata in m.2,40. Tutte le differenze di quote del piano di campagna dovranno essere assorbite, per ogni treno di edifici, gradonando il piano di calpestio del portico (vedasi l'allegato n. 5 alle presenti norme).

d- ZONE RESIDENZIALI R₂

Sono le zone individuate dai lotti per la costruzione di abitazioni con edifici a torre.

Ogni lotto comprende un edificio torre a 9 piani più il portico a piano terreno. Anche per questi edifici valgono i criteri per i servizi a piano terra e per l'altezza del portico esposti alla precedente voce c).

e- ZONE A VERDE CONSORTILE

Sono costituite essenzialmente dalle aree comprese tra i fabbricati in linea oppure da quelle comprese tra un edificio e il confine con un'altra zona. In esse resta ovviamente integra la proprietà, pur divenendo soggette a vincolo di uso consortile.

Appartengono al consorzio tutti i condomini prospicienti su tali aree che saranno sistemate a verde oppure a campi gioco per bambini e ragazzi.

f- ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Sono costituite dai nuclei individuati negli elaborati n. 6 e n. 8.

g- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Sono costituite dai nuclei individuati negli elaborati n. 6 e n. 8.

La loro utilizzazione edificatoria è condizionata dalla preparazione di un progetto edilizio unitario.

Nel caso di attrezzature commerciali di iniziativa privata la edificazione è subordinata alla eventuale formazione di apposito consorzio con regolare convenzione.

E' ammessa nel caso di attrezzature commerciali la residenza limitatamente al 1° piano superiore se connessa all'attività commerciale o artigianale.

ART. 5 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Gli edifici sono classificati secondo la loro destinazione di uso (vedasi elaborato n. 7).

a- EDIFICI PER ABITAZIONI

Sono riservati alla residenza, secondo le tipologie indicate (vedasi l'allegato n. 5 alle presenti norme).

b- EDIFICI PER L'ISTRUZIONE

Sono riservati esclusivamente alle destinazioni indicate (vedasi gli elaborati n. 7 e n. 8).

c- EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Sono edifici pubblici o di uso pubblico quali centri sociali, centri civici, negozi, mercati, botteghe, ecc. (vedasi gli elaborati n. 7 e n. 8).

TITOLO 3°

ART. 6 - TIPI EDILIZI, SUPERFICI, VOLUMI, ALTEZZE MASSIME E NUMERO DEI PIANI

Sono indicati nell'elaborato n. 8 in conformità dell'elaborato n. 5 alle presenti norme.

Sono da rispettare in maniera tassativa:

- a- l'altezza massima, da misurarsi dal piano di calpestio del portico a piano terra in corrispondenza della sua altezza minima (m. 2,40) al calpestio del solaio di copertura.
- b- il numero dei piani e l'altezza lorda dei singoli piani (m. 3,30).
- c- le superfici coperte ed i volumi.

Resta facoltà dell'amministratore, sentiti l'Ufficio Tecnico comunale e la Commissione Edilizia, di concedere dietro richiesta scritta motivata l'aumento oppure la riduzione del 5% del volume, con le conseguenti variazioni di superficie coperta, in quei casi eccezionali che per particolare situazione dei luoghi o per particolari tipologie edilizie, o per particolari sistemazioni dei parcheggi (vedasi art. 11), non consentano l'applicazione della norma generale. Tale variazione dovrà rimanere costante per l'intero treno di edifici contigui.

TITOLO 4°

7 - MODALITA' DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI

Le aree edificatorie sono state suddivise in:

- a- Comparti di intervento unitario, indicati nell'elaborato n. 9 con lettere minuscole.
- b- Lotti edificatori, indicati con numerazione progressiva a partire dal lotto n. 1 (vedasi l'elaborato n. 8).

ART. 8 - GESTIONE DELLE AREE A VERDE RESIDENZIALE

Qualora tali aree investano lotti di proprietà diverse, dovranno essere costituiti appositi consorzi per la loro gestione, la cui definizione giuridica ed amministrativa sarà stabilita da apposite convenzioni tra il Comune e gli Enti ed i privati che utilizzeranno i lotti edificatori relativi a tali aree.

Detti consorzi dovranno essere costituiti prima del rilascio della licenza.

ART. 9 - COMPARTI DI ATTUAZIONE UNITARIA

Al fine tecnico di garantire la razionale attuazione del piano, nell'elaborato n. 9 sono stati indicati i comparti di attuazione unitaria.

L'amministrazione condizionerà il rilascio della licenza di costruzione dei singoli edifici a:

- 1) Presentazione di un progetto edilizio unitario comprendente tutte le opere edilizie e le sistemazioni del terreno.
- 2) Determinazione concordata dei tempi di esecuzione di tutte le opere previste.

- 3) Qualora per motivi eccezionali non possa realizzarsi la progettazione unitaria del comparto, la progettazione del primo intervento diventerà pilota per l'intero comparto, cioè la progettazione degli edifici residui dovrà adeguarsi architettonicamente a quella del 1° intervento, con particolare riferimento agli allineamenti, ai ritmi di scansione, ai materiali di facciata ed alle coloriture.

ART. 10 - LOTTI EDIFICATORI

La lottizzazione indicata nell'elaborato n. 8 risponde alla sola finalità della definizione del regime di proprietà delle aree e non modifica le finalità di uso consortile delle aree interne a verde residenziale e quelle di uso pubblico dei marciapiedi fiancheggianti le strade carrabili, dei parcheggi, ecc.

ART. 11 - PARCHEGGI

I parcheggi indicati nell'elaborato n. 4 sono relativi a quanto stabilito dallo Art. 3 del D.M. 2/4/1968.

Ogni edificio dovrà pertanto rispettare autonomamente quanto stabilito dall'Art. 18 della legge n. 765 del 6/8/1967, sistemando le relative superfici per il parcheggio prevalentemente sotto il piano terra a pilotis.

Nel caso di interventi per comparti di attuazione unitaria, restando invariabile la sistemazione stradale prevista dal piano, i parcheggi di cui all'Art. 18 della legge 765 possono trovare una diversa sistemazione (a piano interrato, a quota strada, in autosilo ecc.) che non comporti variazioni volumetriche superiori a quelle previste dall'Art. 6



IL PIANO PLANOVOLUMETRICO ESECUTIVO E' COMPOSTO DAI SEGUENTI ELABORATI :

- 1 - STRALCIO PIANO DI ZONA JAPIGIA : DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE E PERIMETRAZIONE DEL SETTORE .
- 2 - STRALCIO PIANO DI ZONA JAPIGIA : RELAZIONE. STANDARDS URBANISTICI. ATTREZZATURE SCOLASTICHE. PREVENTIVO DI SPESA. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .
- 3 - RETE VIARIA E PARCHEGGI SU R.A. (1:1.000)
- 4 - VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (1:1.000)
- 5 - ALLINEAMENTI PRINCIPALI E QUOTE STRADALI (1:1.000). SEZIONI STRADALI E PROFILI DI COSTRUZIONE .
- 6 - DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE (1:1.000)
- 7 - DESTINAZIONE DI USO DEGLI EDIFICI (1:1.000)
- 8 - LOTTI EDIFICATORI (1:1.000) . EDILIZIA RESIDENZIALE. EDILIZIA PUBBLICA .
- 9 - COMPARTI DI INTERVENTO UNITARIO (1:1.000)
- 10 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 11 - FOTO PLASTICO DEL PIANO DI ZONA
- 12 - FOTO PLASTICO DEL PIANO DI ZONA
- 13 - FOTO PLASTICO DEL SETTORE
- 14 - FOTO PLASTICO DEL SETTORE
- 15 - CATASTALE E LIMITI DEL SETTORE (1:2.000)
- 16 - ELENCO DITTE CATASTALI
- 17 - STANDARDS URBANISTICI. ATTREZZATURE SCOLASTICHE. PREVENTIVO DI SPESA .
- 18 - RELAZIONE GENERALE .

UFFICIO

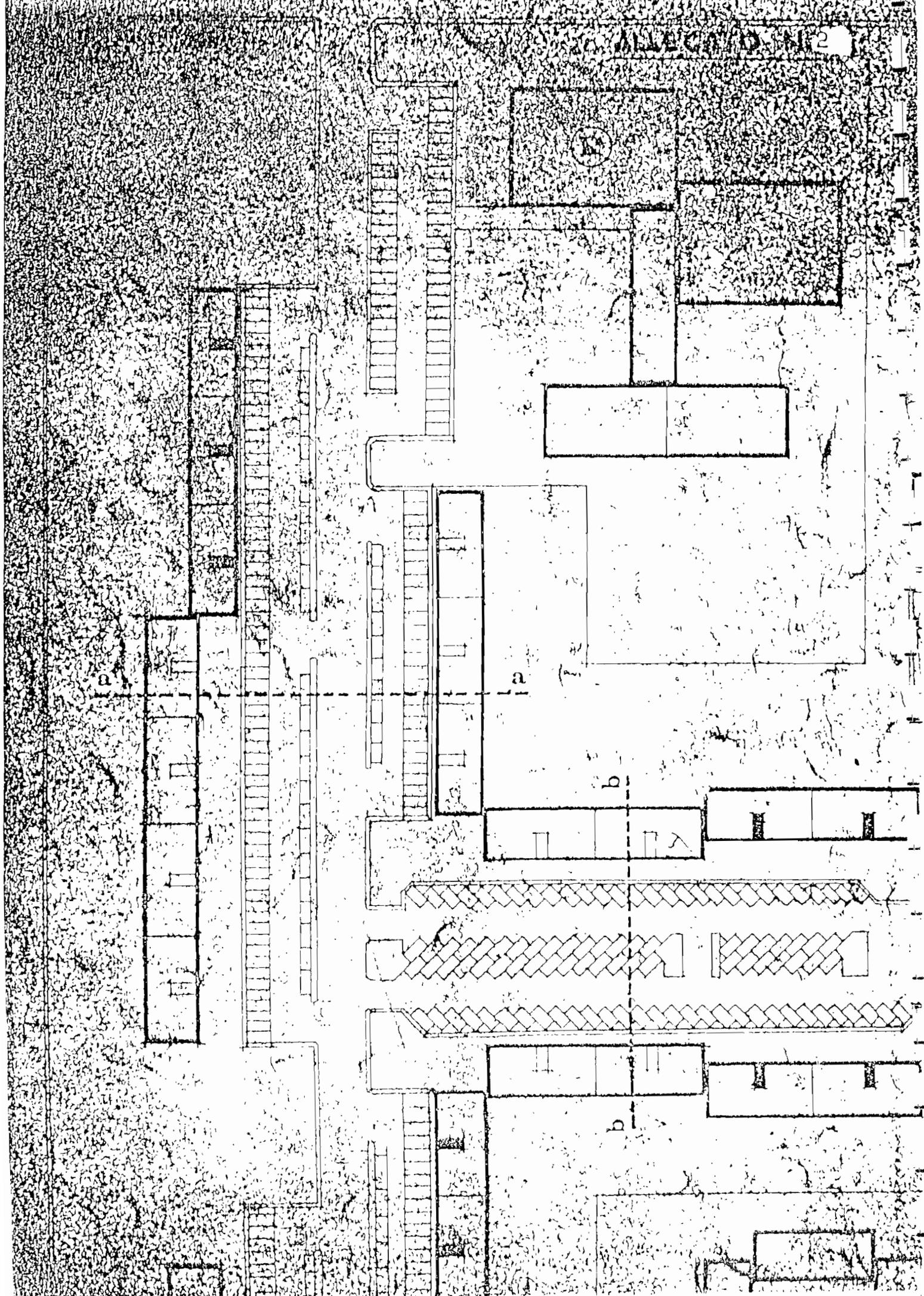
MARCA DA BOLLO
14.02
UFFICIO TECNICO

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Entrate

00019579 00003F6F W0221081
00008120 20/06/2006 17:56:12
0001-00009 21CE8031953418FF

0 1 05 222485 558 5

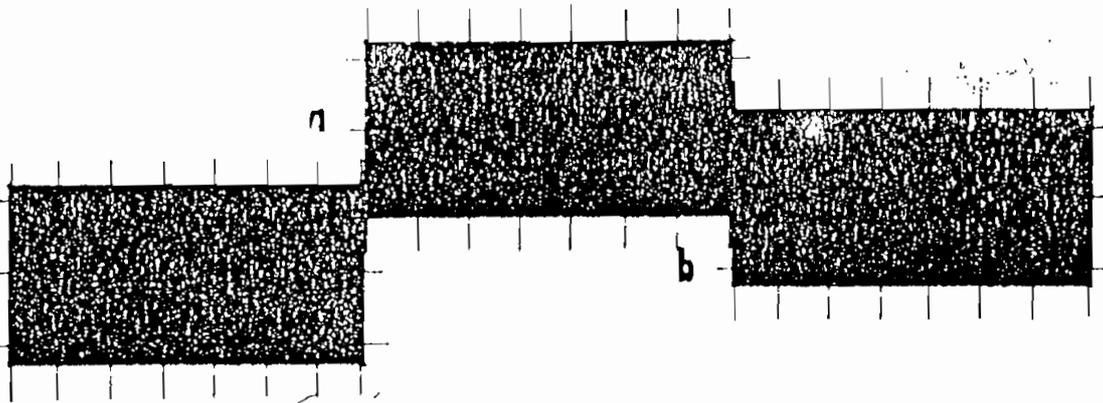




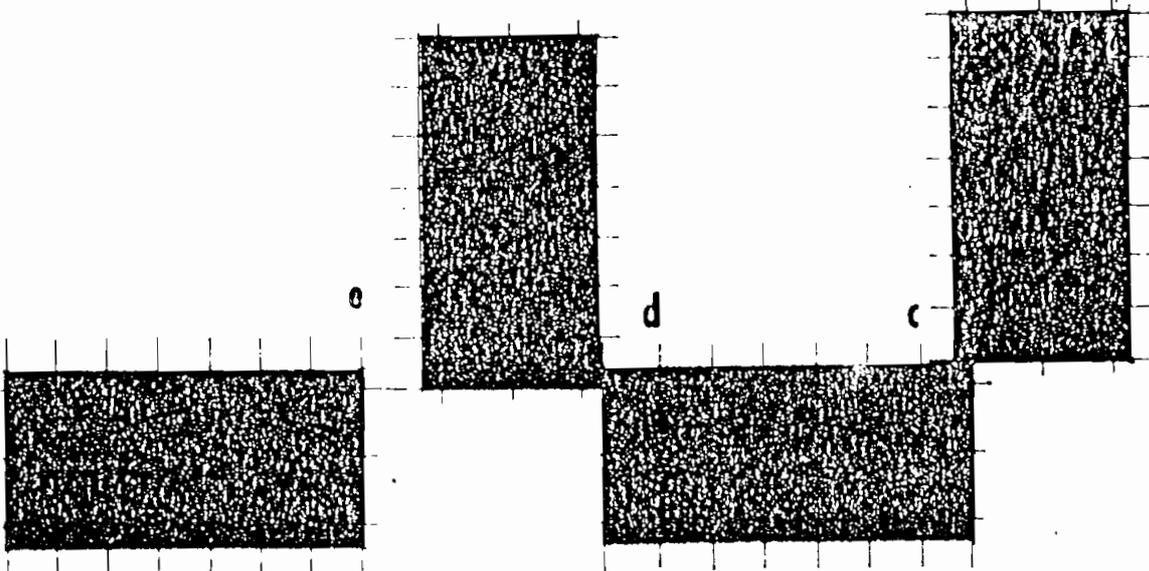
ACCOSTAMENTI DI EDIFICI

SFALZAMENTI DI EDIFICI IN LINEA :

- a ALLINEAMENTO PILASTRATE DEI PROSPETTI ESTERNO-INTERNO
- b ALLINEAMENTO PILASTRATE DI PROSPETTO E DI SPINA



C. M. P.

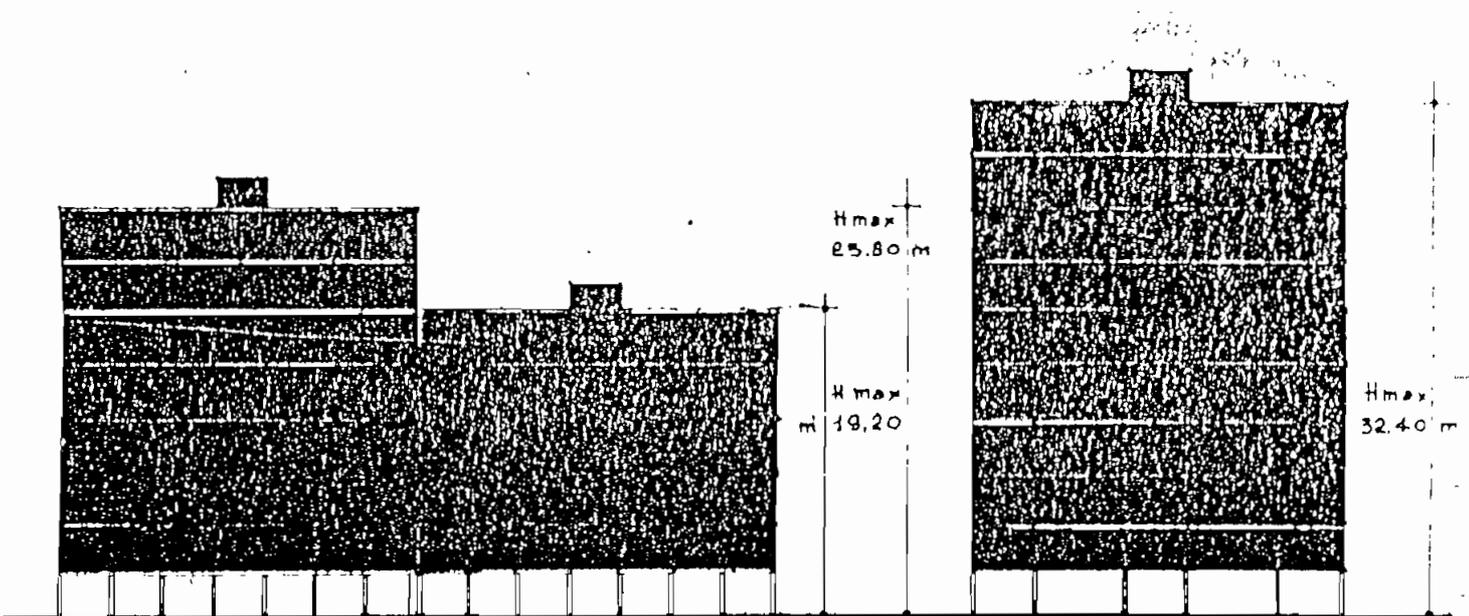


COMBINAZIONI D'ANGOLO TRA EDIFICI :

a ALLINEAMENTO PILASTRATE DEI PROSPETTI ESTERNO-INTERNO

ALLEGATO N. 5

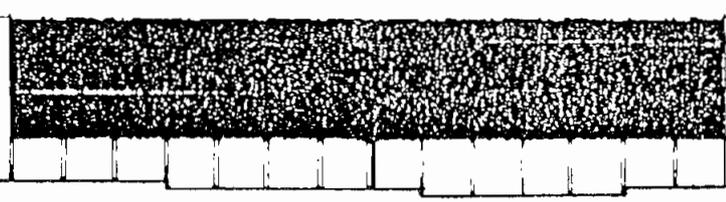
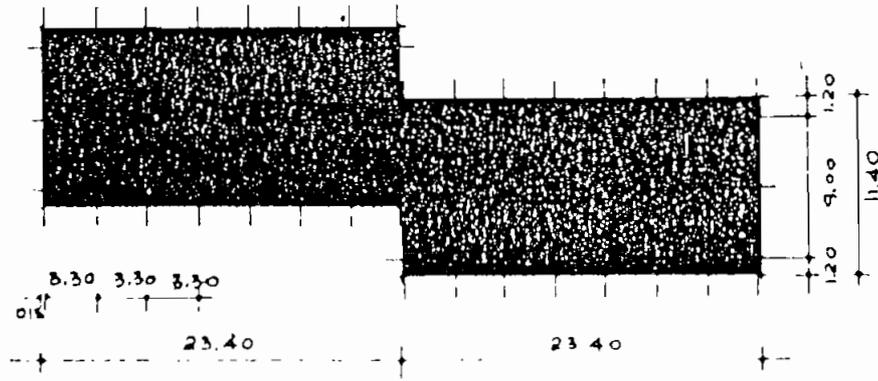
TIPI EDILIZI



EDIFICIO A 7 PIANI

EDIFICIO A 5 PIANI

EDIFICIO TORRE A 9 PIANI

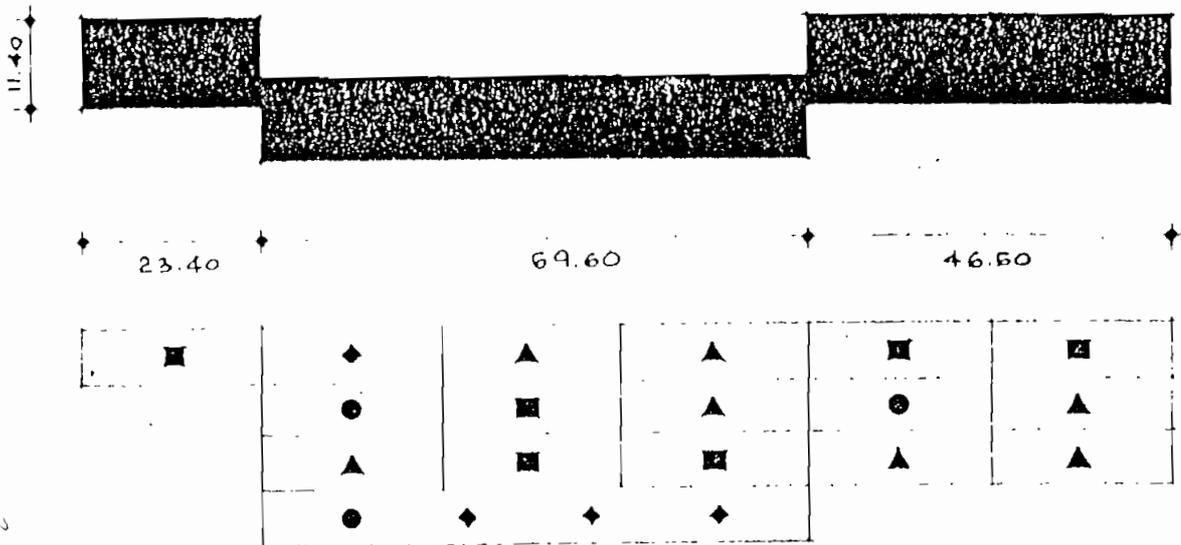


Hmin 2.40m ALNETO

PER OGNI TRENO DI EDIFICI IN LINEA, DISLIVELLI DERIVANTI DA PENDENZE STRADALI O SISTEMAZIONI DEL TERRENO DEVONO ESSERE ASSORBITE DAL PIANO TERRA A PILOTIS

ALLEGATO N. 6

POSSIBILITA' COMBINATORIE DI ALLOGGI TIPO GESCAL



Handwritten signature

COMBINAZIONI CORRISPONDENTI AI SIMBOLI

◆	A + A			
●	A + B	A + C	B + B	
■	A + D	B + C	B + D	C + C
▲	C + D	D + D		