



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Pastore Francesca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Angelo Giuseppe Dimiccoli

CF:DMCNLG80D09A669G

con studio in BARLETTA (BA) VIA FERDINANDO D'ARAGONA, 86

telefono: 00390883574284

fax: 08831921066

email: agdimiccoli@icloud.com

PEC: angelogiuseppe.dimiccoli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TRANI Strada Vicinale Sant'Angelo s.c., quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere ubicato nel Comune di Trani, con accesso dalla rampa carrabile che si diparte da Strada Vicinale Sant'Angelo s.c., locale box posto al piano cantinato della scala B, distinto con il numero interno trenta, della consistenza catastale di metri quadrati trentacinque, confinante con corsia di scorrimento, rampa di discesa, proprietà, salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Catinato, interno 30, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1291 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VICINALE SANT' ANGELO n. SC Lotto 12 Interno 30 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'immobile risulta oggetto di preliminare di vendita del 15.02.2018, trascritto a Trani presso la competente Conservatoria RR.II. di Trani in data 21.02.2018 (Reg. Part. 2798 R.G. 3755) a favore di Tibberio Maria Luisa, nata a Trani il 21.05.1979.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.942,39
Data della valutazione:	09/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non si è potuto constatare il possesso dell'immobile in quanto si è effettuato un Accesso Forzoso nello stesso, forzando la serratura che veniva ripristinata con una nuova e lasciando chiavi in Cancelleria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica, stipulata il 15/02/2018 a firma di Notaio Bussetti Antonella ai nn. 6889/3977 di repertorio, registrata il 21/02/2018 a Trani ai nn. 592 Serie 1T, trascritta il 21/02/2018 a Trani ai nn. R.G. 3755 R.P. 2798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi - Preliminare di Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67..

Come da Preliminare di Compravendita la parte Acquirente intendeva acquistare l'immobile libero da qualsiasi gravame, e per questo motivo concedeva alla parte venditrice di eliminare i gravami, "prima della stipola del contratto definitivo ma comunque entro e non oltre 36 (trentasei) mesi da oggi offrendo alla stessa parte promittente venditrice la propria disponibilità a stipulare il contratto definitivo entro 60 (sessanta) giorni dal momento della effettiva cancellazione di tutti i gravami relativi all'immobile ma a condizione che le venga trasferito il possesso per poter utilizzare detto immobile da subito, avendone la necessità;". I gravami non sono stati cancellati di conseguenza il preliminare risulta nullo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/03/2022 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 678 di repertorio, registrata il 04/04/2022 a Trani ai nn. R.G. 7900 R.P. 1026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di Condanna.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 6.431,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 14/06/2022 a UNEP TRANI ai nn. 2333, trascritta il 07/10/2022 a Trani ai nn. R.G. n. 23411 R.P. n. 18179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Pignoramenti immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione ad Iscrizione - Restrizione di Beni, stipulata il 31/03/2003 a firma di Cicolani Carlo ai nn. Repertorio 69437 di repertorio, registrata il 05/08/2009 a Trani ai nn. R.P. 2106 R.G. 15479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67..

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 134 del 21/01/2002 Richiedente Notaio Antonella Bussetti.

Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni, stipulata il 31/03/2003 a firma di Notaio Carlo Cicolani



ai nn. Repertorio 69437 di repertorio, registrata il 08/07/2003 a Trani ai nn. R.P. 1614 R.G. 15625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67..

Iscrizione numero registro particolare 459 del 16/02/2002.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 407,61
Ulteriori avvertenze:	
Sull'unità immobiliare è in atto un'azione di recupero da parte del Condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del Notaio La Serra Claudio di Corato (dal 24/09/2007), con atto stipulato il 24/09/2007 a firma di La Serra Claudio ai nn. 44975/14832 di repertorio, registrato il 24/09/2007 a Corato ai nn. 44975, trascritto il 10/10/2007 a Trani ai nn. R.P. 16712 R.G. 24499.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - Compravendita (dal 10/08/2006 fino al 24/09/2007), con atto stipulato il 10/08/2006 a firma di Notaio Catapano Giuseppe di Andria ai nn. 34/21 di repertorio, trascritto il 11/08/2006 a Trani ai nn. R.P. 14192 R.G. 20615.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67..

Annotazione presentata il 19/12/2014 Servizio P.I. di Trani Registro Particolare 2215 R.G. 21629 - INEFFICACIA PARZIALE. Annotazione presentata il 12/09/2016 Servizio P.I. di Trani Registro Particolare 2306 R.G. 18556 - INEFFICACIA PARZIALE. TRASCRIZIONE presentata il 27/09/2006 Servizio P.I. di Trani Registro particolare 15825 R.G. 23268 Tipo Atto Compravendita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - Compravendita (dal 28/09/2006 fino al 24/09/2007), con atto stipulato il 10/08/2006 a firma di Notaio Catapano Giuseppe di Andria ai nn. Repertorio n. 34/21 di repertorio, registrato il 11/08/2006 a Trani, trascritto il 11/08/2006 a Trani ai nn. 14192.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Trani alla Str. Vic. S. Angelo s.c., int. 30, censito in Catasto Fabbricati Trani al Fg. 23 Part. 1291 sub. 67..

Trascritto con nota di Rettificata in data 27/09/2006 al n. 15825 Registro particolare e n. 23268 Registro Generale. Acquisto immobile oltre a maggiore consistenza. Formalità di riferimento n. 14192 del 2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 35 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di edifici per civile abitazione, presentata il 19/11/2001 con il n. 35 di protocollo, agibilità del 12/03/2003 con il n. 13 di protocollo.

Successiva Variante del 31/07/2002 n. 36

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29 Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109 Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480 Verbali Conferenze di servizi dal 17.09.2008 al 16.10.2008, l'immobile ricade in zona Semintensiva bassa di piano di zona Pd-SB. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONE RESIDENZIALI NUOVE - SEMINTENSIVA ART. 16 - ZONA SEMINTENSIVA 1) Tipo edilizio Palazzine isolate o costruzioni in linea 2) Area totale(At) min del lotto 3) Percentuale max dell'area a coprirsi nel lotto 35/100 4) Numero max dei piani 4+50% 5) Altezza max degli edifici m 14,50+3,30 6) Distanza minima dai confini di proprietà 1/2 H. max 7) Distanza minima dal filo stradale conforme al 2° e 3° comma dell'art. 9 D.M. 2-4-1968 n.1444 8) I distacchi minimi tra edifici e corpi di fabbrica nel lotto e nell'isolato devono essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque con un minimo di 10 metri tra pareti finestrate. 9) Lunghezza max delle fronti m. 70 10) Profondità max dei corpi di fabbrica m. 12 11) Superficie coperta max delle costruzioni accessorie (Aca) 1/5 Ac 12) Indice di fabbricabilità' max mc/mq 4,50 ZONA SEMINTENSIVA BASSA di P.d.z. ex lege 167 1) Tipo edilizio Fabbricati 2) Area totale(At) min del lotto ----- 3) Percentuale max dell'area a coprirsi nel lotto 24/100 4) Numero max dei piani 4+50% 5) Altezza max degli edifici m 14,50+3,30 6) Distanza minima dai confini di lotto 1/2 H. max 7) Distanza minima dal filo stradale conforme al 2o e 3o comma dell'art.9 D.M. 2.4.1968 n.1444 8) I distacchi minimi tra edifici e corpi di fabbrica nel lotto e nell'isolato devono essere pari all'altezza del fabbricato più alto. 9) Superficie coperta max delle costruzioni accessorie (Aca) 1/5 Ac 10) Indice di fabbricabilità' max mc/mq 4,00

Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Piano Urbanistico Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009., l'immobile ricade in zona Territori costruiti; Perimetrazione Territori costruiti; Aree Tipizzate PUG. Norme tecniche di attuazione ed indici: 4.08.6. "Territori costruiti" Il PUG individua come "territori costruiti", anche in applicazione dall'art.1.03 delle NTA del PUTT/P della Regione Puglia e dell'art.1 della legge 431/1985, le aree: 1. tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti al 6 giugno 1990 come zone omogenee "A" e "B"; 2. tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "C" oppure come zone "turistiche", "direzionali", "artigianali", "industriali", "miste" se, alla data del 6 giugno 1990, incluse in strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione) regolarmente presentato; 3. incluse, anche se in percentuale, in Programmi Pluriennali di Attuazione approvati alla stessa data; 4. aree che, ancorchè non tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti: - o ne abbiamo di fatto le caratteristiche (ai sensi del DIM n.1444/1968), vengano riconosciute come regolarmente edificate (o con edificato già "sanato" ai sensi della legge n.47/1985); - o siano intercluse nell'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate. Le NTA del PUG, di cui all'art.4.08 "ambiti territoriali estesi" ed all'art.4.09 "ambiti territoriali distinti", non trovano applicazione all'interno dei "territori costruiti" riportati nella tavola n.6 "Territori costruiti" del PUG. 5 - Zone residenziali Art. 5.01 - Destinazioni e suddivisioni 1. Le zone residenziali, zone omogenee "A", "B", "C" del DIM 1444/1968, sono destinate alle abitazioni ed ai connessi servizi e attività. 2. I servizi e le attività insediabili nelle zone residenziali sono : Negozi e Pubblici servizi; Autorimesse private; Studi professionali e commerciali; Autorimesse pubbliche; Magazzini non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, e con esclusione di depositi all'aperto; Laboratori a carattere artigianale, non rumorosi e non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti; Cliniche; Alberghi; Teatri e Cinematografi che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture, nella misura di una vettura (mq 7,00) per ogni venti posti a sedere; Luoghi di divertimento e svago che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture. 3. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura si devono osservare le norme e le prescrizioni della specifica



zona di PUG. 4. Quando, per effetto della esecuzione del PUG, anche una sola parte dell'edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune stesso. Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto e di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, non dovuta a causa di forza maggiore, il Comune avrà la facoltà di procedere all'espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo una indennità determinata secondo le norme di legge. 5. Fanno anche parte della zona residenziale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie ad essa relative. Queste ultime (US), le cui aree sono localizzate nelle tavole di PUG con esclusione, di massima, delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono: asili nido; scuole materne; scuole dell'obbligo; attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili; aree per spazi pubblici o di uso pubblico attrezzati a parchi, giochi, sport e parcheggi. 6. Il PUG articola le zone residenziali e quelle connesse in: - A1 Centro Antico - A2 Centro Storico - B Zona di completamento - Bs-ad Zona di completamento speciale alta densità - Bs-bd Zona di completamento speciale bassa densità - Bs Zona di completamento speciale - SI Zona semintensiva - EA Zona estensiva alta - ES Zona estensiva - ET Zona tutelata - AL Zona alberghiera - Cp Zona di espansione "C", maglia costituente un comparto - CpERP Zona di espansione "C" riservata alla edilizia residenziale pubblica. - Coss/1 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.46) - Coss/2 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.174) - Coss/3 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss 46,174) Art.6.03 - Zona residenziale di completamento "B" 6.03.1- Norme generali 6.03.1.1- Individuazione Sono state definite come zona omogenea di tipo "B" (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienicosanitari. 6.03.1.2- Interventi consentiti a- Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi. c.- Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato conterminante esistente. In particolare : c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: c.1a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; c.1b) gli impianti siano collegati a quelli urbani e diano garanzie di funzionamento continuo con gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c.1c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19). d- Collegamenti verticali E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che : d.a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; d.b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75). e- Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Tutti i locali degli alloggi,



eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. f- Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimata dopo il 10.08.1971) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

6.03.2. Modalità di intervento
Nella zona residenziale edificata di tipo B il PUG si esegue mediante "intervento edilizio diretto" (IED). L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio del "permesso di costruire" (Pdc) o della "autorizzazione edilizia" (Aue), oppure alla "denuncia di inizio attività" (DIA) o ad alcun adempimento amministrativo (IL). Si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti. Nella zona B l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: a) intervento di manutenzione ordinaria; b) intervento di manutenzione straordinaria; c) intervento di restauro e/o recupero conservativo; d) intervento di ristrutturazione edilizia; e) intervento di completamento edilizio; h) intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione; g) intervento di completamento urbanistico; in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Negli edifici sottoposti a tutela architettonica o ambientale, gli interventi di manutenzione, comprese le opere interne ex art.26 della legge n.47/1985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della autorizzazione edilizia.

6.03.2.1. Barriere architettoniche
Ogni intervento edilizio nella zona B non deve determinare il formarsi di alcuna barriera architettonica negli spazi pubblici o di uso pubblico. In particolare è assolutamente vietato impegnare (in toto o in parte) le sedi dei marciapiedi su strada con rampe o gradini per accedere a piani interrati/seminterrati o rialzati.

6.03.2 – Zona "B": Parametri edilizio-urbanistici
La nuova edificazione su aree libere, o rese libere, rispetta i seguenti parametri: - Unità operativa minima: $U_m = \text{area del proponente avente titolo} = S_f$ - Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 6,00 \text{ mc/mq}$ (salvo diversa prescrizione delle presenti NTA) $I_{ff} \leq \text{volume esistente per le sostituzioni edilizie}$ - Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti - Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza; - Distanza tra i fabbricati: $D_f > \text{semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti}$, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; - Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$; - Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra. - E' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

6.03.4- Zona B pianificata
La zona B pianificata corrisponde al "Quartiere Sant'Angelo" di cui il PUG recepisce la disciplina.

6.03.5- Maglia pianificata (Mp)
La maglia è già oggetto di PdL, di cui il PUG recepisce la disciplina (oss.138).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



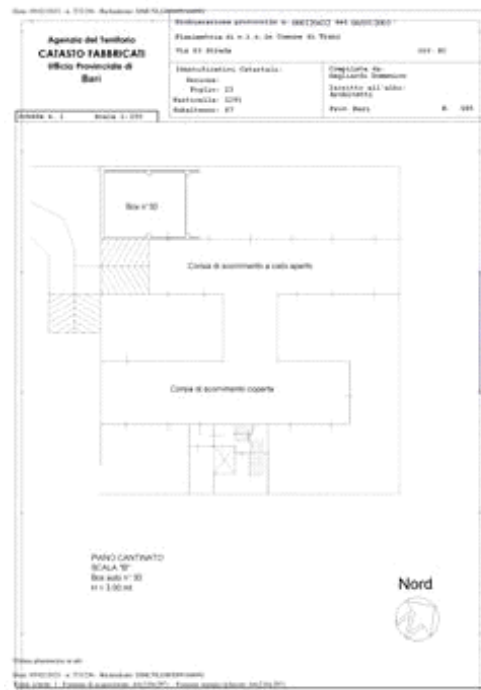
(normativa di riferimento: PRG)
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Edilizia del Progetto depositato corrispondente allo stato di fatto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Nuovo Catasto Edilizio Urbano, la sua istituzione nasce dal Regio Decreto Legge numero 652, del 13 Aprile del 1939, entrato poi in vigore nel 1962.)
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale conforme allo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN TRANI STRADA VICINALE SANT'ANGELO S.C., QUARTIERE SANT'ANGELO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

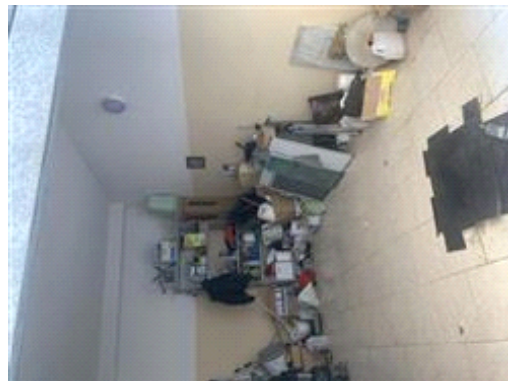
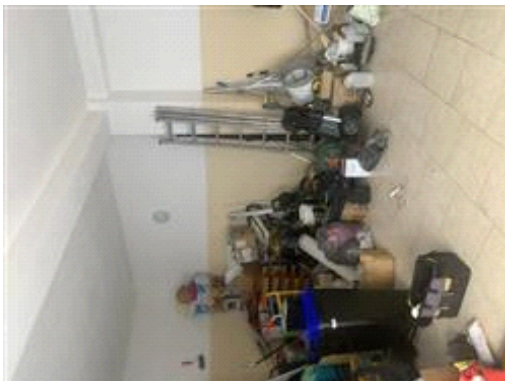
box singolo a TRANI Strada Vicinale Sant'Angelo s.c., quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere ubicato nel Comune di Trani, con accesso dalla rampa carrabile che si diparte da Strada Vicinale Sant'Angelo s.c., locale box posto al piano cantinato della scala B, distinto con il numero interno trenta, della consistenza catastale di metri quadrati trentacinque, confinante con corsia di scorrimento, rampa di discesa, proprietà , salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Cantinato, interno 30, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1291 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VICINALE SANT' ANGELO n. SC Lotto 12 Interno 30 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'immobile risulta oggetto di preliminare di vendita del 15.02.2018, trascritto a Trani presso la competente Conservatoria RR.II. di Trani in data 21.02.2018 (Reg. Part. 2798 R.G. 3755) a favore di nata a Trani il 21.05.1979.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

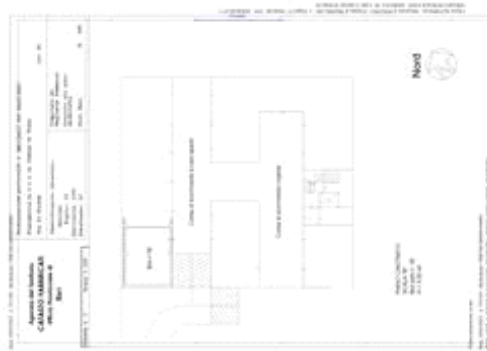


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale box	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



Planimetria Catastale

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta a corpo ed eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione, del grado di finiture e della piena o parziale disponibilità. Conseguentemente ad indagini di fonti indirette, effettuate



personalmente presso l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, Comune di Trani, lo scrivente reputa di utilizzare come parametro di comparazione il metro quadro (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno considerare la superficie commerciale, così come definita dalla norma UNI 10750 ove applicabile, e in via sussidiaria quella definita dal D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 Allegato C (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari.

Per la misura della consistenza è stata utilizzata la superficie commerciale (lorda), espressa in metro quadrato, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comune vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino a uno spessore di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). I dati rilevati una volta elaborati e valutati dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate vengono inseriti nelle quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale e Scadente.

Premesso che si è fatto riferimento ai dati dell'Agenzia dell'Entrate/Territorio, consultando i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari risulta che il più probabile valore di mercato in €/mq per unità immobiliare rientrante nel comune di Trani nella fascia/zona Semicentrale/QUARTIERE EUROPA-S. ANGELO-ZONA STADIO, codice zona C2; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale e in uno stato normale di conservazione, (come il locale box censito al fg. 23 part. 1291 sub. 67 oggetto di Esecuzione Immobiliare. n. 134/2022). Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e considerando lo stato in cui l'unità immobiliare trovasi attualmente, come verificato da sopralluogo con verbale allegato, dove si è apprezzato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, si attribuisce, un valore unitario pari ad €/mq 810,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	28.350,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 28.350,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 28.350,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con procedimento di stima sintetico comparativo parametrico confrontando più immobili sulla base di parametri comuni.

La valutazione viene fatta a corpo ed eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione, del grado di finiture e della piena o parziale disponibilità. Conseguentemente ad indagini di fonti indirette, effettuate personalmente presso l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, lo scrivente reputa di utilizzare come parametro di comparazione il metro quadro (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno considerare la superficie commerciale, così come definita dalla norma UNI 10750 ove applicabile, e in via sussidiaria quella definita dal D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 Allegato C (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti



disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari.

Per la misura della consistenza è stata utilizzata la superficie commerciale (lorda), espressa in metro quadrato, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comune vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino a uno spessore di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). I dati rilevati una volta elaborati e valutati dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate vengono inseriti nelle quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale e Scadente.

Premesso che si è fatto riferimento ai dati dell'Agenzia dell'Entrate/Territorio, consultando i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari risulta che il più probabile valore di mercato per unità immobiliare rientrante nel comune di Trani (BT) nella fascia/zona Semicentrale/QUARTIERE EUROPA-S. ANGELO-ZONA STADIO; Codice zona C2; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale e in uno stato normale di conservazione, (come il Box oggetto di esecuzione censito in Catasto Fabbricati al Fg. 23 Part. 1291 Sub. 67), risulta essere 810,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BARI, ufficio del registro di TRANI, conservatoria dei registri immobiliari di TRANI, ufficio tecnico di TRANI, osservatori del mercato immobiliare TRANI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	35,00	0,00	28.350,00	28.350,00
				28.350,00 €	28.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 407,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.942,39

data 09/08/2023

il tecnico incaricato
Arch. Angelo Giuseppe Dimiccoli

