

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capozzo Clara, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.550,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Arch. Capozzo Clara, con studio in Piazza Mazzini, 26 - 76125 - Trani (BT), email claracapozzo@virgilio.it, PEC clara.capozzo@archiworldpec.it, Tel. 088 35 09 905, Fax 088 35 09 905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Paolo Emilio, edificio 34, interno 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.279152457395774, 16.410037374068587)

## DESCRIZIONE

---

L'Appartamento è costituito da ambiente cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'edificio in cui si trova è costituito da cinque piani fuori terra e non è dotato di ascensore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Paolo Emilio, edificio 34, interno 8, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,92 m	3
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1995 al 19/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URBANA, Fg. 14, Part. 456, Sub. 15 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 0,34 Piano 3
Dal 19/11/2002 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URBANA, Fg. 14, Part. 456, Sub. 15 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale TOTALE 79 MQ - ESCLUSE AREE SCOPERTE 75 MQ mq Rendita € 189,80 Piano 3
Dal 15/03/2004 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 456, Sub. 15 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale TOTALE 79 MQ - ESCLUSE AREE SCOPERTE 75 MQ mq



		Rendita € 189,80 Piano 3
--	--	-----------------------------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	456	15		A3	4	3,5	TOTALE 79 MQ - ESCLUSE AREE SCOPERTE 75 MQ mq	189,8 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è una lieve difformità della distribuzione interna, tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Nella planimetria catastale un tramezzo disimpegna il soggiorno dall'ingresso creando un corridoio, nella realtà tale tramezzo si riduce ad un muretto basso che delimita il blocco della cucina.

## PRECISAZIONI

Nel periodo antecedente al ventennio (a ritroso dall'atto traslativo anteriore al ventennio) non sussiste continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 c.c. a causa del mancato rinvenimento della trascrizione dell'accettazione di eredità da parte del superiore venditore del bene medesimo.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre.

Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento ad uso residenziale oggetto della presente procedura non si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

## PARTI COMUNI

Solo il vano scala è in comune



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile, piuttosto vetusto e di scarsa qualità, è in uno stato manutentivo alquanto mediocre.

Fondazioni

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile : 2,92 m

Str. verticali: struttura intelaiata

Solai: laterocemento

Copertura: terrazza calpestabile

Manto di copertura: pavimentazione impermeabilizzata

Pareti esterne ed interne: rifinite con intonaco civile

Porta di ingresso non blindata

Porte interne in legno e vetro

Pavimentazione interna: ceramica

Pavimentazione sul balcone in marmette di cemento

Infissi esterni ed interni: infissi esterni di diverso tipo: legno, anticorodal, pvc

Sistemi oscuranti composti da tapparelle

Volte: soffitto piano intonacato

Scale: esterne in c.a.

Caldaia: esterna (fatiscente)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:sottotraccia

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai due coniugi esegutati e dai loro figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2002 al 15/03/2004	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Francesco Campi	19/11/2002	8613	2456
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	06/12/2002	5520	1/V
Dal 15/03/2004 al 29/04/2024	**** Omissis ****	<b>acquisto inter vivos</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo LORUSSO	15/03/2004	23278	6792
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	18/03/2004	5622	4008
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRANI	17/03/2004	939	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0675 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a TRANI il 01/02/2024  
Reg. gen. 2450 - Reg. part. 248  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 104.000,00  
Percentuale interessi: 4,10 %  
Rogante: NOTAIO C. LORUSSO  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 23279

### **Trascrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
Trascritto a TRANI il 18/03/2004  
Reg. gen. 5623 - Reg. part. 984  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 27/10/2023  
Reg. gen. 22957 - Reg. part. 18465  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

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 igienico-sanitari.





### 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 finestre 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 (ultimate 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.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

E' stata richiesta la documentazione relativamente ai vincoli ed agli oneri condominiali all'amministratore di condominio Rag. O. Tortosa, ma nonostante i numerosi solleciti lo stesso non ha riscontrato la richiesta effettuata, per cui nulla si può dire a riguardo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Paolo Emilio, edificio 34, interno 8, piano 3  
L'Appartamento è costituito da ambiente cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'edificio in cui si trova è costituito da cinque piani fuori terra e non è dotato di ascensore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 456, Sub. 15, Categoria A3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.550,00

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, in ragione dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - via Paolo Emilio, edificio 34, interno 8, piano 3	69,50 mq	900,00 €/mq	€ 62.550,00	100,00%	€ 62.550,00
				Valore di stima:	€ 62.550,00

Valore di stima: € 62.550,00

**Valore finale di stima: € 62.550,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE GLI EVENTUALI ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capozzo Clara

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ Altri allegati - PIANTA DI RILIEVO (Aggiornamento al 15/04/2024)



- ✓ Altri allegati - VERBALE D'ACCESSO (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/05/1965)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Comunicazione con amministratore condominiale
- ✓ Altri allegati - Ricevute bollette
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Paolo Emilio, edificio 34, interno 8, piano 3  
L'Appartamento è costituito da ambiente cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'edificio in cui si trova è costituito da cinque piani fuori terra e non è dotato di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 456, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: 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 igienico-sanitari. 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 contermina 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.

**Prezzo base d'asta: € 62.550,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.550,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - via Paolo Emilio, edificio 34, interno 8, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 456, Sub. 15, Categoria A3	<b>Superficie</b>	69,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento ad uso residenziale oggetto della presente procedura non si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.		
<b>Descrizione:</b>	L'Appartamento è costituito da ambiente cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'edificio in cui si trova è costituito da cinque piani fuori terra e non è dotato di ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai due coniugi esecutati e dai loro figli.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0675 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a TRANI il 01/02/2024  
Reg. gen. 2450 - Reg. part. 248  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.000,00  
Percentuale interessi: 4,10 %  
Rogante: NOTAIO C. LORUSSO  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 23279
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 27/10/2023  
Reg. gen. 22957 - Reg. part. 18465  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

