
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capozzo Clara, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.123,40 | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 15 |

INCARICO

All'udienza del 04/09/2024, 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 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Barletta (BT) - VIA CILEA , 9 - VIA A. FRANCAVILLA 89/91, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.31870518430622, 16.26651523885724)

DESCRIZIONE

TRATTASI DI GRANDE LOCALE A PIANO SEMINTERRATO, ADIBITO IN PARTE AD OPIFICIO, IN PARTE A RUSTICO. NELLA ZONA NON RIFINITA SI RILEVANO PARETI IN CARTONGESSO ED IMPIANTI INCOMPLETI. L'IMMOBILE E' SITUATO NEL CENTRO ABITATO, BEN SERVITO DA TUTTI I SERVIZI, MENTRE SCARSEGGIANO I PARCHEGGI.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Barletta (BT) - VIA CILEA , 9 - VIA A. FRANCAVILLA 89/91, piano S1

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 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE R.G.1250 R.P.900 DEL 22/01/2009 SI LEGGE: **[REDACTED]**
USUFRUTTUARIO VITALIZIO HA VENDUTO:

A) A **[REDACTED]** CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO I SUOI DIRITTI INDIVISI PARI AD 1/3 (UN TERZO) DI USUFRUTTO COMMISURATO ALLA VITA DI **[REDACTED]** MEDESIMO

B) ALLA **[REDACTED]** CHE IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, HA ACCETTATO ED ACQUISTATO I RESTANTI SUOI DIRITTI INDIVISI PARI A 2/3 DI USUFRUTTO COMMISURATO ALLA VITA DI **[REDACTED]** MEDESIMO E COMUNQUE FINO AL MASSIMO DI 30 ANNI DAL 09/01/2009 (...).

CONFINI

TRAVERSA VIA FRANCAVILLA, VIA CILEA

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------|
| Opifici | 531,67 mq | 555,00 mq | 1 | 555,00 mq | 3,25 m | seminterrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 555,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 555,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 08/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 6592, Sub. 30 Categoria C3 Graffato 7824-19:7825-18 |
| Dal 08/02/2005 al 30/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 258, Sub. 30 Categoria C3 Graffato 262-19:278-18 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/11/2010 al 22/01/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 258, Sub. 34 Categoria A10 Graffato 262-22:278-19: |
| Dal 22/01/2013 al 18/03/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 258, Sub. 35 Categoria A10 Graffato 262-23:278-20:283-14 |
| Dal 18/03/2013 al 05/07/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 283, Sub. 15 Categoria A10 Graffato 278-21-22:262-24-25:258-36 |
| Dal 05/07/2016 al 20/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 283, Sub. 16 Categoria D1 Rendita € 3.200,00 Piano SEMINTERRATO Graffato 278-23;262-27;258-38 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------------|----------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 132 | 283 | 16 | | D1 | | | | 3200 € | SEMINTERRATO | 278s23;262s27;258s38 |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si rileva che circa 170 mq dell'unità immobiliare sono a rustico, inoltre l'intero immobile appartiene a tre distinti condomini.

STATO CONSERVATIVO

L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA IN PARTE RIFINITA DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI SEPPUR IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE CON IMPIANTI REALIZZATI CON CANALINE ESTERNE ED IN PARTE A RUSTICO, CON PARETI REALIZZATE IN CARTONGESSO NON RIFINITE E CON IMPIANTI NON COMPLETI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE FA PARTE DI UEDIFICI REALIZZATI CON STRUTTURE INTELAIATE DI PILASTRI E TRAVI IN CEMENTO ARMATO E SI TROVA AD UN PIANO SEMINTERRATO, HA UN SOLAIO PIANO CON PARETI IN PARTE A RUSTICO ED IN PARTE RIFINITE CON INTONACI SEPPUR DETERIORATI. LA PAVIMENTAZIONE E' REALIZZATA IN SEMPLICI MARMETTE DI CEMENTO TRANNE CHE PER PARTE DELL'AREA APPARTENENTE AL CONDOMINIO 3. GLI INFISSI DEI DUE INGRESSI SONO REALIZZATI IN ANTICORODAL, LE SCALE SONO REALIZZATE IN MURATURA E GLI IMPIANTI SONO ESTERNI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile alla data dei sopralluoghi, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è occupato. Dalla documentazione fornita dal sig. [REDACTED] l'unità immobiliare risulterebbe locata alla ditta [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA SEMPLIFICATA. Il [REDACTED] ha fornito documentazione circa un contratto DELLA DURATA DI SEI ANNI CON DECORRENZA DAL GIORNO 01/08/2024 AL GIORNO 31/07/2030 privo di firme, nel quale si legge che il canone di locazione è stabilito in 1560,00 euro annui. Dalla ricerca fatta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/04/1993 al 20/05/2025 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA DELLA NUDA PROPRIETA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO FELICE D'ONOFRIO | 22/04/1993 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TRANI | 26/04/1993 | 7223 | 5884 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/01/2009 al 20/05/2025 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MATTEO D'AURIA | 09/01/2009 | 1174 | 835 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|---------------|--|--------|------------|---------|---------|
| | | TRANI | 22/01/2009 | 1250 | 900 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRANI il 10/05/2024
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 8911
Quota: 2/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

ART.2.18 - ZONA OMOGENEA "B" - NORME GENERALI

1.1. 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.

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.

1.2. Il PRG 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.

Il PRG invece prescrive 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, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi.

1.3. 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'edificio esistente.

In particolare :

1.3.1. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) 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;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19).

1.3.2. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che :

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- 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).

1.3.3. 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.

1.3.4. 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 02.08.1969) 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, 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.

2. Modalità di intervento

2.1. Nella zona residenziale edificata di tipo B il PRG si esegue mediante "intervento edilizio diretto" (IED) oppure mediante "piano urbanistico esecutivo" (PUE).

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.

Gli edifici di via Cilea sono stati costruiti prima del 01/09/1967.

L'edificio di Traversa via Francavilla è stato realizzato con Licenza Edilizia n.120/67 rilasciata il 06/06/1967

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare ricade in tre condomini diversi.

Per il condominio 1 di via Cilea 19 ci sono spese insolute per 650,00 euro.

Per il condominio 2 ci sono spese insolute per 2.108,57 euro.

Sulla base di quanto riferito dal sig. Roggio, per la parte di immobile ricadente in traversa via Francavilla non vi è amministratore, ma le spese sono gestite dai condomini stessi e per l'immobile in questione l'unica spesa è relativa all'assicurazione per un importo di 40,32 euro annui.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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


- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Barletta (BT) - VIA CILEA , 9 - VIA A. FRANCAVILLA 89/91, piano S1
TRATTASI DI GRANDE LOCALE A PIANO SEMINTERRATO, ADIBITO IN PARTE AD OPIFICIO, IN PARTE A RUSTICO. NELLA ZONA NON RIFINITA SI RILEVANO PARETI IN CARTONGESSO ED IMPIANTI INCOMPLETI. L'IMMOBILE E' SITUATO NEL CENTRO ABITATO, BEN SERVITO DA TUTTI I SERVIZI, MENTRE SCARSEGGIANO I PARCHEGGI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 283, Sub. 16, Categoria D1, Graffato 278s23;262s27;258s38

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 129.370,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Barletta (BT) - VIA CILEA, 9 - VIA A. FRANCAVILLA 89/91, piano S1 | 555,00 mq | 350,00 €/mq | € 194.250,00 | 66,60% | € 129.370,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 129.370,50 |

Valore di stima: € 166.333,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Spese insolite Condominio via Cilea 31 | 2108,57 | € |
| CREDITORE INTERVENUTO  | 2451,53 | € |
| Spese insolite Condominio via Cile 19 | 650,00 | € |

Valore finale di stima: € 161.123,40

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 04/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - NOTE DI TRASCRIZIONE (Aggiornamento al 30/06/2025)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PER IMMOBILE (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CONDOMINIO 1 - VIA CILEA 9
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CONDOMINIO 2
- ✓ Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDIVIDUAZIONE DEI CONDOMINI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE SPESE INSOLUTE CONDOMINIO 1
- ✓ Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA CONDOMINIO 3
- ✓ Altri allegati - SPESE CONDOMINIALI CONDOMINIO 3
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE ASSENZA REGISTRAZIONE CONTRATTO D'AFFITTO
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO 2
- ✓ Altri allegati - PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO 1
- ✓ Google maps
- ✓ Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Barletta (BT) - VIA CILEA , 9 - VIA A. FRANCAVILLA 89/91, piano S1

TRATTASI DI GRANDE LOCALE A PIANO SEMINTERRATO, ADIBITO IN PARTE AD OPIFICIO, IN PARTE A RUSTICO. NELLA ZONA NON RIFINITA SI RILEVANO PARETI IN CARTONGESSO ED IMPIANTI INCOMPLETI. L'IMMOBILE E' SITUATO NEL CENTRO ABITATO, BEN SERVITO DA TUTTI I SERVIZI, MENTRE SCARSEGGIANO I PARCHEGGI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 283, Sub. 16, Categoria D1, Graffato 278s23;262s27;258s38

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Destinazione urbanistica: ART.2.18 - ZONA OMOGENEA "B" - NORME GENERALI -----

----- 1.1. 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. 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. 1.2. Il PRG 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. Il PRG invece prescrive 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, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi. 1.3. 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 esistente. In particolare : 1.3.1. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) 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; b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19). 1.3.2. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; 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). 1.3.3. 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. 1.3.4. 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 02.08.1969) 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, 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. 2. Modalità di intervento 2.1. Nella zona residenziale edificata di tipo B il PRG si esegue mediante "intervento edilizio diretto" (IED) oppure mediante "piano urbanistico esecutivo" (PUE).

Prezzo base d'asta: € 161.123,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.123,40

| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Barletta (BT) - VIA CILEA, 9 - VIA A. FRANCAVILLA 89/91, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 2/3 |
| Tipologia immobile: | Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 283, Sub. 16, Categoria D1, Graffato 278s23;262s27;258s38 | Superficie | 555,00 mq |
| Stato conservativo: | L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRENTA IN PARTE RIFINITA DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI SEPPUR IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE CON IMPIANTI REALIZZATI CON CANALINE ESTERNE ED IN PARTE A RUSTICO, CON PARETI REALIZZATE IN CARTONGESSO NON RIFINITE E CON IMPIANTI NON COMPLETI. | | |
| Descrizione: | TRATTASI DI GRANDE LOCALE A PIANO SEMINTERRATO, ADIBITO IN PARTE AD OPIFICIO, IN PARTE A RUSTICO. NELLA ZONA NON RIFINITA SI RILEVANO PARETI IN CARTONGESSO ED IMPIANTI INCOMPLETI. L'IMMOBILE E' SITUATO NEL CENTRO ABITATO, BEN SERVITO DA TUTTI I SERVIZI, MENTRE SCARSEGGIANO I PARCHEGGI. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRANI il 10/05/2024
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 8911
Quota: 2/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

