
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cuccovillo Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.

promossa da

Belgirante Securitisation S.R.L.

Codice fiscale: 14521991001

Via Mario Carucci 131

00143 - Roma

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.851,00	13



INCARICO

All'udienza del 27/08/2022, il sottoscritto Arch. Cuccovillo Elisa, con studio in Via Polonia, 3 - 76125 - Trani (BT), email arch.elisacuccovillo@gmail.com, PEC elisa.cuccovillo@archiworldpec.it, Tel. 346 8886913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Monte Grappa n. 6/10, interno 5, piano s1

DESCRIZIONE

Trattasi di vano posto a piano interrato di immobile residenziale di maggiore consistenza con accesso mediante rampa carrabile sita al civico 6/10 di via Monte Grappa, in zona centro, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ottimamente servita.

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. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Monte Grappa n. 6/10, interno 5, piano s1

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1000/1000)

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

- (Proprietà 1000/1000)



CONFINI

L'immobile confina a Sud Est con corsia di manovra di proprietà comune; a Nord Est con p.lla 87; a Nord Ovest con p.lla 9 e a Sud Ovest con p.lla 85.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,70 m	s1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	46	86		C6	7		24 mq	136,34 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata rilevata la seguente difformità: nella planimetria non è riportato un soppalco non praticabile ad uso deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale.

L'immobile quindi risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per variazione catastale: 600,00 euro
- Diritti catastali: 50,00 euro

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia versa in uno stato conservativo tutt'altro che buono.

Sulle pareti perimetrali si riscontra un importante fenomeno di umidità di risalita che ha comportato il



rigonfiamento e il successivo distacco dell'intonaco dalle pareti. L'importanza del fenomeno è resa ancora più evidente dalla scivolosità del pavimento costituito da piastrelle in ceramica smaltate, apposte direttamente sull'originario pavimento di battuto di cemento, che si presenta quasi bagnato.

L'impianto elettrico, risalente alla data di costruzione dell'immobile (1989), non è funzionante e necessita della completa sostituzione.

Funzionante ed in buono stato l'impianto di adduzione dell'acqua e il soppalco in ferro e tavole di legno, di più recente realizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto 1 è posto al piano interrato di immobile di maggior consistenza ed ha accesso esclusivamente attraverso rampa carrabile che dal piano stradale porta alla corsia di manovra del garage.

L'accesso al piano interrato sarebbe definito da un cancello automatico, al momento del sopralluogo bloccato aperto, con integrato accesso pedonale.

Il Lotto 1 è un immobile con struttura portante in cemento armato e tramezzi in mattoni, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica smaltata bianca di formato 20x20, non idonea al parcheggio di un autovettura nè ad ambienti come questo, caratterizzati da forte umidità.

Il Lotto 1, contraddistinto dall'interno 5, è dotato di una serranda avvolgibile automatica in ferro, larga 2,70 m e alta 2,70 m, al di sopra della quale, integrata, vi è una griglia di areazione alta 1,00 m, costituita da barre verticali a sezione quadrata con interasse 15 cm circa.

Oltre la saracinesca è stato apposto un portone in ferro a due ante battenti.

Nell'angolo in fondo a sinistra è allocata una pilozza lavapanni in ceramica smaltata delle dimensioni di circa 60 cm x 50 cm, profonda 35 cm, con rubinetto a muro. Le pareti ad angolo su cui è installata la pilozza sono rivestite con le stesse piastrelle del pavimento, poste a mo' di paraschizzi.

In fondo a destra vi è, in appendice, un vano di forma quadrata, le cui pareti sono interamente in cemento armato.

Sul fondo dell'immobile si trova un soppalco realizzato in ferro e tavole di legno, dotato di una scala salvaspazio richiudibile contro il muro, anch'essa realizzata in ferro.

L'altezza utile sotto il soppalco è pari a 2,20 m circa.

L'immobile è dotato di impianto idrico funzionante, di impianto elettrico vetusto e non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore sig.

ed è utilizzato esclusivamente come deposito

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1989 al 23/10/1991	proprietario per 1000/1000.	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1991	proprietario per 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palumbo Davida	23/10/1991	13179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	05/11/1991	4506	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 Bari aggiornate al 03/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 27/01/2007
Reg. gen. 2096 - Reg. part. 397
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Contro
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 120.000,00
Rogante: Giangrasso Sigismundo
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 57075
N° raccolta: 16608
Note: Debitore non datore di ipoteca: Annotazione n. 1636 del 20/06/2007
(erogazione a saldo) Annotazione n. 2047 del 17/10/2022 (restrizione di beni)



- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Trani il 14/10/2019
Reg. gen. 21833 - Reg. part. 2872
Quota: 1000/1000
Importo: € 127.882,66
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro
Capitale: € 63.941,33
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 11/10/2019
N° repertorio: 6403
N° raccolta: 1419
Note: Annotazione n. 2050 del 17/10/2022 (restrizione di beni)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Trani il 13/06/2022
Reg. gen. 14567 - Reg. part. 11311
Quota: 1000/1000
A favore di Belgirante Securitisation S.R.L.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.R. N. 564 del 17.04.2003

L'immobile ricade in zona B1: Zona edificata a Nord della Ferrovia

Norme di attuazione:

ART. 2.19 - ZONA "B1" – ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA

1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} < 6,00 \text{ mc/mq (DIM 1444/68)}$.
- Distanza dagli assi delle strade D_{as} e Altezza degli edifici H pari a:
sottozona B1.1 : $D_{as} > 5,60 \text{ m; } H < 16,80 \text{ m; } H < 3/2 L_s$;
sottozona B1.2 : $D_{as} > 7,70 \text{ m; } H < 23,20 \text{ m; } H < 3/2 L_s$;
sottozona B1.3: $D_{as} > 7,00 \text{ m; } H < 20,00 \text{ m; } H < 3/2 L_s$;
sottozona B1.4: $D_{as} > 9,00 \text{ m; } H < 27,00 \text{ m; } H < 3/2 L_s$;
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$; $D_c > 5,00\text{m}$; 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.

ART. 2.25 - ZONA EDIFICATA: COMPLETAMENTO URBANISTICO, RINNOVO EDILIZIO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Nella zona B1 sono consentiti interventi di completamento urbanistico consistenti nella edificazione a fini residenziali di aree intercluse tra edifici esistenti, con superficie inferiore o uguale a 300 mq, presenti alla data di adozione del PRG, non asservite a costruzioni.

La edificazione di detti completamenti deve sottostare alle norme generali sopra scritte ed ai seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria: l'intera area di proprietà con superficie ≤ 300 mq, interclusa tra fabbricati esistenti;
- Sc - superficie coperta: \leq Sf;
- H - altezza massima su ogni fronte: ≤ 10 m;
- piano terra: destinato ad ingresso, parcheggio e, per la parte residuale, attività commerciale o artigianale;
- primo piano: destinato a residenza o simile;
- secondo piano: destinato a residenza o simile.

2. Nella zona B1 è altresì consentito il rinnovo edilizio mediante interventi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.2.9 del RE) che possono modificare anche la superficie complessiva di piano (Sp) e l'estetica dell'edificio; in tale caso devono essere rispettati i parametri del punto precedente.

3. Nella zona B1 sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se estesi all'intera maglia di PRG o all'intero isolato (perimetrato da strade esistenti), oppure secondo specifica indicazione di PRG.

Detti interventi sono sottoposti al piano urbanistico esecutivo PUE (PP, PR o PL), e devono prevedere il restauro dei prospetti sulle strade ed il restauro o la ristrutturazione degli edifici interessati dall'intervento, con la organica riqualificazione abitativa (attraverso aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici-); possono prevedere sostituzioni edilizie mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti.

4. Nelle zone B, ai sensi dell'art.7 del DIM 1444/1968, è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario superiore al limite di 6 mc/mq, quando lo stesso non ecceda il 70% di quello preesistente nell'isolato (la maglia più ristretta, entro cui è compreso il fondo, perimetrata da strade esistenti) alla data del 13.04.1968.

5. Nella maglia B1.1/02, il PRG recepisce il PL adottato con deliberazione del Sub Commissario Prefettizio n.415 del 28.05.1996, relativo all'area prospiciente via Porta Reale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia rilasciata in data 24/04/1988 n. prot. 80/88

Agibilità rilasciata in data 30/10/1989

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 idrico.



Sono state rilevate le seguenti difformità:

Si rileva la realizzazione abusiva di un soppalco non praticabile ad uso deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €52,00
- Diritti tecnici: €52,00
- Pratica edilizia: €700,00
- Sanzione: €1.000,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Monte Grappa n. 6/10, interno 5, piano s1
Trattasi di vano posto a piano interrato di immobile residenziale di maggiore consistenza con accesso mediante rampa carrabile sita al civico 6/10 di via Monte Grappa, in zona centro, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ottimamente servita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 46, Sub. 86, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.300,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.
Il criterio di stima adottato per definire il valore dell'immobile è il criterio di valutazione di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio di domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.
E' stata presa come riferimento innanzitutto la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il Secondo Semestre 2022 nel comune di Barletta, nella zona B3 "Centrale/SETTEFRATI - S. GIACOMO - S. F.D'ASSISI - VIA M.R.IMBRIANI VIA ROMA - PIAZZA DI VITTORIO" per la tipologia "Box" in stato conservativo "normale" che riporta una Valore di Mercato minimo e massimo a mq rispettivamente pari a 700,00 euro e 1.150,00 euro. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, gli si è attribuito il valore medio dei due sopra indicati, ovvero 925,00 euro/mq. Si è quindi analizzata la valutazione operata dal Borsino Immobiliare alla data odierna relativamente ai "Box auto" nella "ZONA SETTEFRATI S. GIACOMO S. F.D ASSISI VIA M.R.IMBRIANI VIA ROMA PIAZZA DI VITTORIO" del Comune di Barletta che indica quale valore di mercato medio la cifra di 839,00 euro/mq. L'indagine di mercato svolta presso le principali agenzie immobiliari di Barletta e direttamente sul posto hanno evidenziato come in questa zona del Comune di Barletta, mediamente dotata di un numero insufficiente di parcheggi, manchi del tutto l'offerta di box auto a fronte di una richiesta significativa. Questo rende l'immobile oggetto della perizia



particolarmente appetibile sul mercato, nonostante il carente stato conservativo dello stesso. Per tanto si è inteso considerare quale valore medio di mercato al fine della stima del Lotto 1 l'importo di 925,00 euro/mq.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Secondo semestre 2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Box Auto

Indirizzo: Centrale/SETTEFRATI - S. GIACOMO - S. F.D'ASSISI - VIA M.R.IMBRIANI VIA ROMA - PIAZZA DI VITTORIO

Prezzo medio: 925,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2:

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 03/05/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Box auto

Indirizzo: ZONA SETTEFRATI S. GIACOMO S. F.D ASSISI VIA M.R.IMBRIANI VIA ROMA PIAZZA DI VITTORIO

Prezzo: 839,00 Euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Barletta (BT) - Via Monte Grappa n. 6/10, interno 5, piano s1	36,00 mq	925,00 €/mq	€ 33.300,00	100,00%	€ 33,300,00
				Valore di stima:	€ 33.300,00

Valore di stima: € 33.300, 00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.804,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	650,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	15,00	%

Valore finale di stima: € 25.851,00



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 05/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cuccovillo Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 18/11/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica dello stato di fatto (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/11/2022)
- ✓ N° 4 Visura storica per immobile (Aggiornamento al 18/11/2022)
- ✓ N°5 Ispezione ipotecaria e Note (Aggiornamento al 18/11/2022)
- ✓ N° 6 Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 7 Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 17/04/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Monte Grappa n. 6/10, interno 5, piano s1
Trattasi di vano posto a piano interrato di immobile residenziale di maggiore consistenza con accesso mediante rampa carrabile sita al civico 6/10 di via Monte Grappa, in zona centro, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ottimamente servita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 46, Sub. 86, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.R. N. 564 del 17.04.2003 L'immobile ricade in zona B1.2: Zona edificata a Nord della Ferrovia Norme di attuazione: ART. 2.19 - ZONA "B1" - ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA 1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità operativa minima: $Um = area\ di\ proprietà$, che diventa Sf - Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $Iff < 6,00\ mc/mq$ (DIM 1444/68). - Distanza dagli assi delle strade Das e Altezza degli edifici H pari a: sottozona B1.1 : $Das > 5,60\ m$; $H < 16,80\ m$; $H < 3/2\ Ls$; sottozona B1.2 : $Das > 7,70\ m$; $H < 23,20\ m$; $H < 3/2\ Ls$; sottozona B1.3: $Das > 7,00\ m$; $H < 20,00\ m$; $H < 3/2\ Ls$; sottozona B1.4: $Das > 9,00\ m$; $H < 27,00\ m$; $H < 3/2\ Ls$; - Distanza dai confini degli edifici: $Dc > H \times 0,5$; $Dc > 5,00m$; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza; - Distanza tra i fabbricati: $Df > semisomma\ delle\ altezze\ dei\ fabbricati\ prospicienti$, con un minimo di $ml\ 10,00$; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; - Parcheggi privati: $P > 1\ mq\ ogni\ 10\ mc$; - 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. ART. 2.25 - ZONA EDIFICATA: COMPLETAMENTO URBANISTICO, RINNOVO EDILIZIO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 1. Nella zona B1 sono consentiti interventi di completamento urbanistico consistenti nella edificazione a fini residenziali di aree intercluse tra edifici esistenti, con superficie inferiore o uguale a $300\ mq$, presenti alla data di adozione del PRG, non asservite a costruzioni. La edificazione di detti completamenti deve sottostare alle norme generali sopra scritte ed ai seguenti parametri: - Sf - superficie fondiaria: l'intera area di proprietà con superficie $\leq 300\ mq$, interclusa tra fabbricati esistenti; - Sc - superficie coperta: $\leq Sf$; - H - altezza massima su ogni fronte: $\leq 10\ m$; - piano terra: destinato ad ingresso, parcheggio e, per la parte residuale, attività commerciale o artigianale; - primo piano: destinato a residenza o simile; - secondo piano: destinato a residenza o simile. 2. Nella zona B1 è altresì consentito il rinnovo edilizio mediante interventi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.2.9 del RE) che possono modificare anche la superficie complessiva di piano (Sp) e l'estetica dell'edificio; in tale caso devono essere rispettati i parametri del punto precedente. 3. Nella zona B1 sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se estesi all'intera maglia di PRG o all'intero isolato (perimetrato da strade esistenti), oppure secondo specifica indicazione di PRG. Detti interventi sono sottoposti al piano urbanistico esecutivo PUE (PP, PR o PL), e devono prevedere il restauro dei prospetti sulle strade ed il restauro o la ristrutturazione degli edifici interessati dall'intervento, con la organica riqualificazione abitativa (attraverso aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici-); possono prevedere sostituzioni edilizie mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti. 4. Nelle zone B, ai sensi dell'art.7 del DIM 1444/1968, è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario superiore al limite di $6\ mc/mq$, quando lo stesso non ecceda il 70% di quello preesistente nell'isolato (la maglia più ristretta, entro cui è compreso il fondo, perimetrata da strade esistenti) alla data del 13.04.1968. 5. Nella maglia B1.1/02, il PRG recepisce il PL adottato con deliberazione del Sub Commissario Prefettizio n.415 del 28.05.1996, relativo all'area prospiciente via Porta Reale.

Prezzo base d'asta: € 25.851,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.851,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Monte Grappa n. 6/10, interno 5, piano s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 46, Sub. 86, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia versa in uno stato conservativo tutt'altro che buono. Sulle pareti perimetrali si riscontra un importante fenomeno di umidità di risalita che ha comportato il rigonfiamento e successivo distacco dell'intonaco dalle pareti. L'importanza del fenomeno è resa maggiormente dalla scivolosità del pavimento costituito da piastrelle in ceramica smaltate, apposte direttamente sull'originario pavimento di battuto di cemento, L'impianto elettrico, risalente alla data di costruzione dell'immobile (1989), non è funzionante e necessita della completa sostituzione. Funzionante ed in buono stato l'impianto di adduzione dell'acqua e il soppalco in ferro e tavole di legno di più recente realizzazione.		
Descrizione:	Trattasi di vano posto a piano interrato di immobile residenziale di maggiore consistenza con accesso mediante rampa carrabile sita al civico 6/10 di via Monte Grappa, in zona centro, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ottimamente servita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore sig. _____ ed è utilizzato esclusivamente come deposito		

