

## TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cuccovillo Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2021 del R.G.E.

promossa da

**Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.**

Partita IVA: 05175940724

Altamura (BA)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Bisceglie (BT) - Strada vicinale Lama Paterna SNC.....	5
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Bisceglie (BT) - Via Giotto n. 13, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	12
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	16



Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	21
Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T.....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	23
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30
Titolarità .....	30
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Dati Catastali .....	31
Stato conservativo .....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	32
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali .....	33
Formalità pregiudizievoli .....	34
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	41

<b>Lotto 3</b> .....	43
Riepilogo bando d'asta.....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	48
<b>Lotto 3</b> .....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2021 del R.G.E.....	54
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.671,00</b> .....	54
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 48.302,10</b> .....	54
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.527,60</b> .....	55



All'udienza del 06/01/2022, 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 18/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bisceglie (BT) - Strada vicinale Lama Paterna SNC
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Bisceglie (BT) - Via Giotto n. 13, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - STRADA VICINALE LAMA PATERNA SNC**

I beni sono ubicati in zona periferica, nell'agro di Bisceglie, nell'ambito dell'area di Lama Paterna dichiarata di notevole interesse pubblico e per tanto interessata da Vincolo Panoramico. I beni, più precisamente, si trovano sul fianco della Lama, caratterizzato da una pendenza superiore al 20% ed è difficilmente raggiungibile sia in auto che a piedi poichè circondata da una foltissima vegetazione e mancando del tutto un sistema di viabilità sia carrabile che pedonale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA GIOTTO N. 13, PIANO T**

Trattasi di immobile posto a piano terra di Via Giotto n.13 con ingresso indipendente rispetto all'immobile di maggiore consistenza di cui fa parte.

L'immobile si trova in zona centrale in un'area a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto ed i parcheggi scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

L'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED], a Ovest con corte comune; a Est con altro immobile individuato in C.F. al fg. 2 p.lla 3326.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

L'immobile confina a Sud con altra unità immobiliare di proprietà della sig. [REDACTED] a Ovest con corte comune; a Est con altro immobile individuato in C.F. al fg. 2 p.lla 3326.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	3,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,00 mq</b>		

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

- Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>.
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;
- Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

**Misurazione**

**Vani principali e accessori diretti**

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Superficie omogeneizzata**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:



- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m2.
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m2;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m2;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m2.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	542	4		A4	6	2,5 vani	57 mq	193,67 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	542	5		A4	6	2,5 vani	53 mq	193,67 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

L'immobile è in stato pressoché di abbandono, utilizzato come deposito di diverse tipologie merceologiche, tanto da rendere impossibile l'accesso al vano contraddistinto dal civ.20, sia dall'esterno che dall'interno. Tutti e tre i vani sarebbero dotati di finestre ma sono sbarrate con pannelli in legno di recupero al fine di impedire l'accesso ad eventuali animali.

Manca l'energia elettrica pur riscontrando l'esistenza di un vecchio e minimo impianto elettrico così come manca l'acqua pur essendoci un w.c.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

L'immobile è stato dichiarato pericolante: il solaio è parzialmente crollato e le murature puntellate.

A causa del reale rischio di crollo l'accesso ai suddetti immobili è stato possibile in uno solo dei 3 vani componenti l'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

Il Bene N.1 è posto al piano terra di immobile di maggior consistenza ed avrebbe accesso attraverso portoncini in anticorodal e vetro posti ai civici 19 e 20 all'interno di una corte comune con ingresso da Viale Molino Gramegna.

Nel corso del sopralluogo l'accesso è avvenuto da Vano facente parte del Bene N.2 con il quale comunica tramite una porta interna.

Si tratta di immobile in muratura portante e solaio in laterizi, il cui pavimento è rivestito con marmette di graniglia, diverso per ogni ambiente.

Il bagnetto presenta rivestimento alle pareti, costituito da piastrelle in ceramica smaltata bianca 20x20, per una altezza di circa 2,00 m ed è dotato di lavabo e w.c. con cassetta di scarico esterna alla muratura.

Il vano con accesso dal civ. 20 sembrerebbe presentare rivestimento alle pareti, costituito da piastrelle in

ceramica smaltata bianca e nera, per un'altezza inferiore ai 2,00 m solo in un angolo, su cui presumibilmente sono allocati gli attacchi tipici idraulici di una cucina. In un angolo è ancora presente un fracassè dotato di due ante in metallo a chiudere il focolaio.

Le porte esterne sono in anticorodal e vetro mentre quelle interne sono in legno vetro.

Nulla è possibile dire riguardo le finestre, tutte occultate da pannelli in legno di recupero, al fine di impedire l'accesso ad eventuali animali e persone, e fisicamente irraggiungibili.

Esiste un impianto elettrico non a norma mentre manca qualsiasi sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

Il Bene N.2 è posto al piano terra di immobile di maggior consistenza ed ha accesso attraverso un portoncino in ferro posto all'interno di una corte comune con ingresso su viale Molino Gramegna.

Questo ingresso non compare sulla planimetria catastale ed è stato aperto in seguito al crollo parziale dei vani serviti dal portone di ingresso al civico 18 che risulta inservibile.

Il sopralluogo ha dunque interessato questo unico vano nel quale è possibile osservare la pavimentazione in piastrelle ceramiche decorate di dimensione 20x20.

Le pareti, un tempo tinteggiate, sono piuttosto ammalorate e scrostate a causa di una mancata manutenzione e delle costanti infiltrazioni dalla copertura piana.

In parte puntellato, il solaio di copertura mostra in alcuni punti i ferri arrugginiti dell'armatura e mostra gli effetti distruttivi delle radici della vegetazione spontanea cresciuta sui lastri.

La parete di fondo di questo vano di forma rettangolare è stata ricostruita, in seguito ad un crollo della parete originale, con mattoni forati lasciati a rustico. La ricostruzione di questa parete ha carattere di provvisorietà ed è stata realizzata al solo scopo di impedire l'accesso ad animali e persone.

Il vano è comunicante a sinistra, lasciandosi l'ingresso alle spalle, con gli altri vani costituenti il Lotto 2, per mezzo di una porta interna, sbarrata per impedire a chiunque l'accesso ad una zona a fortissimo pericolo di crollo, e a destra con i vani costituenti il Lotto 1.



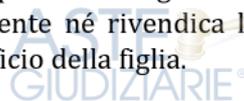
## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile di proprietà della sig.ra ██████████ è nella disponibilità del padre ██████████ senza alcun titolo formale: sostenendo che l'esecutata è entrata in possesso degli immobili in conseguenza ad una donazione monetaria del sig. ██████████, lo stesso attualmente né rivendica la proprietà avendo avviato un procedimento di revoca di tutte le proprie donazioni a beneficio della figlia.



### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile di proprietà della sig. ██████████ è nella disponibilità del padre ██████████ senza alcun titolo formale: sostenendo che l'esecutata è entrata in possesso degli immobili in conseguenza di una donazione monetaria del sig. ██████████ lo stesso attualmente ne rivendica la proprietà avendo avviato un procedimento di revoca di tutte le proprie donazioni a beneficio della figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1988 al 01/09/1989	██████████ ██████████ proprietaria per 70/210. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 20/210. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 20/210. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 20/210. ██████████ ██████████ ██████████ proprietaria per 20/210. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 20/210. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 20/210. P ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 20/210. ██████████ ██████████ ██████████	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/12/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			30/05/1988	54	
		Dal 01/09/1989 al 11/07/1995	██████████ ██████████ proprietario per 1/7. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 1/7. ██████████	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	01/09/1989				
<b>Trascrizione</b>					

Firmato Da: CUCCOVILLO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b085c005fa35f5e2f40eca1b40e86e



<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>proprietario per 1/7.</p> <p>proprietaria per 1/7.</p> <p>proprietario per 1/7.</p> <p>proprietario per 1/7.</p> <p>proprietario per 1/7.</p> <p>Dal 11/07/1995 al 25/11/2007</p>		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/05/1989	55	
		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/07/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Trani	09/10/1995	42	318	
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>proprietaria per 1/6.</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>Dal 25/11/2007 al 10/10/2011</p>		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	06/10/2010	592	9990



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1988 al 01/09/1989	[REDACTED] proprietaria per 70/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 20/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 20/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 20/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 20/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 20/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 20/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 20/210. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/12/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			30/05/1988	54	
		Dal 01/09/1989 al 11/07/1995	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/7. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/7. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/7. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/7. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	01/09/1989				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

	<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/7.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/7.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/7.</p> <p>██████████</p>	30/05/1989	55		
Dal 11/07/1995 al 25/11/2007	<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietaria per 1/6.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/6.</p> <p>██████████</p>	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/07/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	09/10/1995	42	318
Dal 25/11/2007 al 10/10/2011	<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/54.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/54.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/54.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 9/54.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 9/54.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietaria per 9/54.</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 9/54.</p> <p>██████████</p>	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/11/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	06/10/2010	592	9990



**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 11/11/2019  
Reg. gen. 23947 - Reg. part. 3198  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 34.678,00  
Rogante: Tribunale di Trani  
Data: 04/10/2019  
N° repertorio: 1620

**Trascrizioni**

- **Decreto di trasferimento immobili**  
Trascritto a Trani il 18/10/2017  
Reg. gen. 21800 - Reg. part. 16382  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento**  
Trascritto a Trani il 26/05/2021  
Reg. gen. 8846 - Reg. part. 7002  
Quota: 1/1  
A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 11/11/2019  
Reg. gen. 23947 - Reg. part. 3198  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 34.678,00  
Rogante: Tribunale di Trani  
Data: 04/10/2019  
N° repertorio: 1620

- **Decreto di trasferimento immobili**

Trascritto a Trani il 18/10/2017

Reg. gen. 21800 - Reg. part. 16382

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 26/05/2021

Reg. gen. 8846 - Reg. part. 7002

Quota: 1/1

A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.

Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 45 - ZONE COMMERCIALI

Sono destinate all'insediamento di markets, centri di vendita e di distribuzione all'ingrosso ed al minuto, esposizioni, mostre, centri direzionali per uffici, ecc., compreso abitazioni per guardiania :

Sc max : 60 %;

H max: 12,00 m.;

Iff max: 4 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni m. 5,00.

Distanza tra fabbricati : ml. 10.

Rilascio delle licenze edilizie subordinato alla redazione di piani particolareggiati o piani quadro o lottizzazioni estese almeno ad una maglia di P. R. G..

Ai fini dell'art. 13 della legge 11-6-1971, n. 426 sul commercio, oltre a quanto sopra, si prescrive che le quantità minime di spazi per parcheggi pubblici sono fissate in mq 10 ogni 100 mq di superficie coperta degli edifici previsti, da lasciare eventualmente sul fronte del lotto, oltre ai parcheggi previsti dalla legge 765.

Queste ultime norme sui parcheggi valgono anche per insediamenti commerciali in zone diverse da quelle di cui al presente articolo(residenziali, ecc.), ove però non siano esplicitamente vietati.

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Adeguamento del PRG al PUTT/P

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 45 - ZONE COMMERCIALI

Sono destinate all'insediamento di markets, centri di vendita e di distribuzione all'ingrosso ed al minuto, esposizioni, mostre, centri direzionali per uffici, ecc., compreso abitazioni per guardiania:

Sc max : 60 %;

H max: 12,00 m.;

Iff max: 4 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni m. 5,00.

Distanza tra fabbricati : ml. 10.

Rilascio delle licenze edilizie subordinato alla redazione di piani particolareggiati o piani quadro o lottizzazioni estese almeno ad una maglia di P. R. G..

Ai fini dell'art. 13 della legge 11-6-1971, n. 426 sul commercio, oltre a quanto sopra, si prescrive che le quantità minime di spazi per parcheggi pubblici sono fissate in mq 10 ogni 100 mq di superficie coperta degli edifici previsti, da lasciare eventualmente sul fronte del lotto, oltre ai parcheggi previsti dalla legge 765.

Queste ultime norme sui parcheggi valgono anche per insediamenti commerciali in zone diverse da quelle di cui al presente articolo(residenziali, ecc.), ove però non siano esplicitamente vietati.

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017

Adeguamento del PRG al PUTT/P

Area da escludere da tutela paesaggistica statale

Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 19-20, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

**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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MOLINO GRAMEGNA N. 18, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

**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.

ASTE  
GIUDIZIARIE® **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 -** Magazzino ubicato a Bisceglie (BT) - Strada vicinale Lama Paterna SNC

ASTE  
GIUDIZIARIE® **TITOLARITÀ**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**CONFINI**



L'immobile confina a Nord con p.lla 235, a Sud, Est ed Ovest con p.lla 234 tutti della stessa proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	30,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,20 m	t
Terrazza	50,00 mq	50,00 mq	0,10	5,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,00 mq</b>		

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a. Vani principali e accessori diretti misurata come segue

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;

- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;

- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

c. Balconi, terrazzi e similari

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%; la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

d. Pertinenze esclusive

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	835	1		C2	5	21		55,31 €	T	

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile individuato come Lotto 2, pur versando in stato di abbandono, appare in ottimo stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto 2 è composto da due costruzioni tra loro indipendenti, con ingresso su terrazza scoperta comune di proprietà esclusiva.

Al Lotto 2 si accede imboccando un viale sterrato proprio all'inizio di Carrara Lama Paterna, provenendo da Via Giovanni Bovio. Detto viale, a malapena sufficiente al passaggio di un veicolo alla volta, a prescindere dal senso di marcia, scende nella lama senza alcuna protezione laterale e in maniera piuttosto ripida ed il percorso è reso ancora più difficile dalla mancata manutenzione e della "sede stradale" e della vegetazione che ha reso praticamente illeggibile la strada.

Senza la guida del sig. Colangelo, nella cui disponibilità è l'immobile, sarebbe stato impossibile arrivare al Lotto 3.

Rispetto allo slargo in cui è possibile sostare con l'auto e che fa parte di altra particella, il Lotto 3 si trova in un piano rialzato a cui si arriva sempre facendosi largo tra la vegetazione altissima, senza una scala o una rampa.

Si sbarca sulla terrazza di pertinenza esclusiva da cui si accede ad un trullo e ad un vano in muratura portante, tra loro non comunicanti, ed entrambi adibiti a deposito di materiale edile e ligneo.

Il trullo, che esternamente appare in discreto stato di manutenzione, è privo di qualsivoglia infisso ma non è accessibile in quanto tutta la superficie calpestabile interna è occupata da materiale ligneo.

Il vano adiacente, che all'esterno appare in discreto stato di manutenzione, nonostante sia privo di infissi, all'interno appare ben tenuto e relativamente pulito, con le pareti e la volta a botte intonacati e il pavimento rivestito con piastrelle in gres di grande formato e colore scuro.

Mancano sia l'impianto elettrico che quello idrico/fognario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile di proprietà della sig. ██████████ è nella disponibilità del padre ██████████ senza alcun titolo formale: sostenendo che l'esecutata è entrata in possesso degli immobili in conseguenza di una donazione monetaria del sig. ██████████ lo stesso attualmente ne rivendica la proprietà avendo avviato un procedimento di revoca di tutte le proprie donazioni a beneficio della figlia.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/2014 al 21/01/2015	[REDACTED] proprietaria per 1/3 in regime di separazione dei beni. [REDACTED] proprietario per 1/3 in regime di separazione dei beni. [REDACTED] proprietaria per 1/3 in regime di separazione dei beni. [REDACTED]	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/12/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 21/01/2015 al 30/03/2015	[REDACTED] proprietaria per 1/3 in regime di separazione dei beni. [REDACTED] proprietario per 1/3 in regime di separazione dei beni. [REDACTED] proprietaria per 1/3 in regime di separazione dei beni. [REDACTED]	<b>Costituzione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	21/01/2015				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/03/2015	[REDACTED] proprietaria per 1/1. [REDACTED]			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lorusso Francesca	30/03/2015	79010	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 11/11/2019  
Reg. gen. 23947 - Reg. part. 3198  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 34.678,00  
Rogante: Tribunale di Trani  
Data: 04/10/2019  
N° repertorio: 1620

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Trani il 26/05/2021  
Reg. gen. 8846 - Reg. part. 7002  
Quota: 1/2  
A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.  
Contro [REDACTED] a

## NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977.

Norme di Attuazione:

Titolo V Categoria 2 (Zone verdi e per attrezzature)

ART. 29 - ZONE A VINCOLO PANORAMICO DI TIPO PAESISTICO

Tale vincolo riguarda aree di particolare pregio ambientale per la morfologia del suolo e la vegetazione esistente.

Divieto assoluto di costruzioni e modificazioni morfologiche de suolo; obbligo di conservazione delle piantagioni esistenti, fino alla redazione del relativo P. P. che indicherà l'utilizzazione di dette aree e potrà consentire eventuali costruzioni, con indice massimo di 0,01 mc/mq.

Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

## ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA

1. Le norme, in attuazione delle disposizioni dettate dall'art. 5.06 del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6, hanno la finalità di disciplinare la tutela dei beni paesaggistici individuati sul territorio comunale.

2. Le disposizioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati e in queste Norme Tecniche di Attuazione per la tutela dei beni paesaggistici, costituiscono variante al vigente di P.R.G. finalizzata all'obbligatorio adeguamento al PUTT/P, in seguito definita VARIANTE.

3. Le definizioni riportate nell'ALLEGATO vanno applicate solo agli interventi sui beni paesaggistici a cui le presenti norme si riferiscono.

4. Per i beni paesaggistici di cui al DM 1/8/1985 riguardanti "Lama Paterno", "Lama Santa Croce" e "Zona costiera a sud di Bisceglie" si rimanda alla vigente disciplina statale in materia ed in particolare alle "Schede di identificazione e di definizione delle specifiche prescrizioni d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice" identificate con le sigle PAE0109, PAE0110 e PAE0111 negli elaborati del PPTR adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013.

5. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del citato PUTT/P, adeguati sulla base del Sistema delle Conoscenze, elaborato in sede di Integrazione al Documento Programmatico Preliminare, nonché sulla base degli approfondimenti eseguiti durante la redazione della bozza di PUG oltre che sulla base della ridefinizione degli ATD effettuata con la presente VARIANTE sono individuati nella Tav.

4 - Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: Ambiti Territoriali Estesi. La VARIANTE di adeguamento recepisce gli indirizzi di tutela del PUTT/P, e cioè:

a) Per gli ATE di valore eccezionale "A": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;

b) per gli ATE di valore rilevante "B": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio;

c) per gli ATE di valore distinguibile "C": salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione dello stesso; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica;

d) per gli ATE di valore relativo "D": valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

e) per gli ATE di valore normale "E": valorizzazione delle peculiarità del sito.

6. Gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) del PUTT/P, sulla base dei primi adempimenti del Comune di Bisceglie, approvati con le deliberazioni consiliari n. 48 del 02/08/2001 successivamente integrata con deliberazione n. 77 del 02/07/2003, nonché come modificati e integrati sulla base del Sistema delle Conoscenze e sulla base della bozza del PUG, sono disciplinati dai successivi articoli e sono rappresentati nelle Tavole 1, 2, 3.1 e 3.2. Per tali aree si applica la disciplina di delle NTA del PUTT/P, così come integrata dalle eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute negli articoli delle presenti norme. Ai fini dell'adeguamento alla pianificazione paesaggistica regionale in itinere, gli ATD sono individuati anche in coerenza con quanto individuato nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013. in attuazione del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

## ART. 2 - FINALITA'

1. La VARIANTE individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale e storicoculturale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale, attraverso la promozione

di regole di comportamento volte ad assicurare:

- a) il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile del nuovo nel tempo;
- b) la conservazione, il rinnovamento e la valorizzazione della identità culturale del territorio comunale, attraverso la valorizzazione, la riqualificazione e l'utilizzo compatibile delle strutture, dei segni e delle testimonianze che rendono riconoscibile il territorio e lo qualificano in senso culturale.

2. Per gli aspetti paesaggistico-ambientali, articolati in Elementi della idrogeomorfologia e Aree a valenza naturalistica, si intende promuovere il potenziamento degli ecosistemi naturali e seminaturali. A tal fine gli obiettivi assunti sono:

- a) tutelare la risorsa suolo, ovvero gli elementi morfologici del territorio, i percorsi delle acque e i recapiti, ai fini di ridurre il rischio di inondazione, di frane e di cedimenti dei versanti;
- b) conservare la naturalità, ripristinarla laddove possibile, migliorare la funzionalità ecologica degli spazi naturali e dell'intero territorio biscegliese, anche in coerenza con il progetto di rete ecologica regionale;
- c) migliorare le qualità ecologiche e paesaggistiche delle aree agricole, promuovendo la diffusione di sistemi agricoli dal carattere estensivo e incentrati sulla conservazione della biodiversità naturale e culturale, in modo da garantire la sopravvivenza di nicchie ecologiche e di catene trofiche non eccessivamente semplificate;
- d) promuovere la formazione di nuove aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico secondo una distribuzione strategica ai fini della continuità della rete ecologica;
- e) migliorare la possibilità concreta di fruizione del patrimonio paesaggistico-ambientale, anche ai fini di una più adeguata fruizione del territorio.

3. Per il Patrimonio storico-culturale, articolato in Beni storico-architettonici diffusi, Aree archeologiche, Elementi storici di attrezzamento del territorio, Strade di rilevanza paesaggistica, e Patrimonio storico culturale urbano, gli obiettivi prioritari sono volti a:

- a) conservare le espressioni materiali della identità del paesaggio rurale di Bisceglie, preservarlo dalla introduzione di funzioni con esse non compatibili e promuovere una introduzione sostenibile del nuovo nel tempo;
- b) promuovere forme consapevoli di conservazione, valorizzazione, tramite interventi che utilizzino modalità e tecnologie compatibili con i valori originari e che non ne alterino in modo irreversibile i caratteri;
- c) tutelare e valorizzare la città storica, il patrimonio storico diffuso, i monumenti, le attrezzature, in modo compatibile con i valori originari e senza alterarne in modo irreversibile i caratteri;
- d) incentivare azioni di sistema e di marketing territoriale per la messa in rete del patrimonio culturale e paesaggistico per la fruizione e la promozione turistica del territorio.

4. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente Titolo la individuazione di dettaglio di ciascuna delle aree annesse è definita negli elaborati grafici Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P.

#### ART. 7 - ELEMENTI STORICI DI ATTREZZAMENTO DEL TERRITORIO

1. Costituiscono beni di tipo paesistico-ambientale gli Elementi storici di attrezzamento del territorio, individuati dallo studio del patrimonio storico e paesaggistico del Sistema delle conoscenze per la elaborazione del PUG. Gli elementi sono:

- a) i Muri a secco, individuati dalla Carta Tecnica Regionale 2006 1:5.000, rappresentati cartograficamente nel dettaglio nella Tav. 3.1 – Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: ATD del Sistema della stratificazione storica della struttura insediativa -, che costituiscono un carattere dominante del paesaggio pugliese. Ai fini dell'applicazione della disciplina del PUTT/P tali elementi sono classificati come "beni diffusi del paesaggio agrario" ai sensi dell'Art. 3.14 del PUTT/P. Le aree di pertinenza coincidono con il sedime del bene, mentre

le aree annesse sono costituite da una fascia di pertinenza minima di mt. 2 per lato, da incrementare nel caso in cui il muretto sia adiacente a una strada bianca rurale o a una siepe; in tali casi l'area annessa si estende rispettivamente alla intera strada adiacente e Mt. 2 oltre la siepe;

b) le Costruzioni in pietra a secco (casedde, trulli ecc.), individuate dalla Carta Tecnica Regionale 2006 1:5.000 e dal Sistema delle conoscenze per la costruzione del PUG, le edicole, i cippi e tutti i manufatti tipici del paesaggio locale, beni già tutelati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 149 del 22.11.2007. Le aree di pertinenza coincidono con il sedime del bene, mentre le aree annesse sono costituite da una fascia di profondità costante di mt. 10 lungo il perimetro del manufatto;

c) le Strade bianche, individuate dalla Carta Tecnica Regionale 2006 1:5.000, che costituiscono la rete capillare per la fruizione del territorio agricolo. Ai fini della applicazione della disciplina del PUTT/P essi costituiscono "tracciati stradali di permanenza del sistema viario storicamente consolidato" ai sensi dell'Art. 3.04, p.to 1.12 del PUTT/P.

2. Per gli elementi di cui al comma 1, oltre a quanto disposto dalle prescrizioni di base di cui all'art. 3.14.4 delle NTA del PUTT/P per la lett. a), valgono le seguenti prescrizioni:

a) i manufatti di cui al comma 1, lettera a) non possono essere demoliti, né inglobati in altre costruzioni e gli interventi di recupero devono essere effettuati utilizzando esclusivamente pietra a secco; le nuove edificazioni non possono essere localizzate nelle aree annesse e comunque devono essere poste a una distanza tale da non pregiudicare la visibilità dei manufatti nella loro integrità e nel loro rapporto con lo spazio rurale; nel caso in cui, per esigenze imprescindibili legate alle pratiche agricole o comunque a un miglior utilizzo del fondo, essi debbano essere demoliti in tutto o in parte, la demolizione deve avvenire nella misura minima atta a consentire l'intervento e devono essere ripristinate le parti terminali; in ogni caso la demolizione non può riguardare tratti in continuità con boschi e aree a vegetazione naturale e i muri perimetrali sulle strade bianche rurali;

b) i manufatti di cui al comma 1, lettera b) non possono essere demoliti e gli interventi di recupero devono essere effettuati utilizzando esclusivamente tecnologie e materiali tradizionali; il nuovo PUG potrà consentire l'edificazione nelle aree annesse, purché con modalità costruttive e tecniche compatibili con la salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici dei luoghi e congiuntamente al recupero delle casedde;

c) negli interventi di manutenzione delle strade bianche di cui alla lett. c), anche se comportanti l'adeguamento della sezione stradale, la progettazione deve prevedere misure per l'adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento, nonché la realizzazione di piste ciclopedonali e per piccoli piazzali per la sosta, da mettere in sicurezza utilizzando muretti, siepi o filari di alberi preesistenti o realizzandone di nuovi utilizzando rispettivamente pietra a secco e essenze tipiche del luogo; le strade bianche non possono essere asfaltate, ma vanno altresì mantenute utilizzando materiali permeabili.

AREA VINCIOLATA ai sensi del DM 01/08/1985 (Galassini):

Vincolo Paesaggistico (Vincolo diretto): Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Lama Paterno sita in territorio di Bisceglie.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Bisceglie (BT) - Via Giotto n. 13, piano T

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con altro locale commerciale, a Nord Ovesto con pozzo luce di proprietà condominiale, a Sud Ovest con vano scala condominiale, a Sud Est con via Giotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	27,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	4,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>31,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>31,00 mq</b>	

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

##### a. Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

##### b. Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	12	1356	4		C1	5	ASTE GIUDIZIARIE®	22	31 mq	520,38 €	T	
-------------------	----	------	---	--	----	---	-------------------	----	-------	----------	---	--

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale l'immobile risulta diviso in due vani mediante tramezzo parallelo all'ingresso mentre da sopralluogo si è rilevata la presenza di un vano unico con un retrobottega ricavato mediante il posizionamento dei macchinari utili allo svolgimento della attività di lavanderia, ospitata all'interno dell'immobile, fino ad una altezza di circa 2 m e dal soffitto con una tenda. Inoltre si è riscontrato che il bagno di cui è dotato l'immobile ha dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate in pianta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica.

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 si trova in uno stato conservativo eccellente.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto 3 è posto al piano terra di immobile di maggior consistenza ed accesso attraverso vetrina in anticorodal e vetro posta al civico 13 di Via Giotto.

Si tratta di immobile con struttura portante in cemento armato e tramezzi in mattoni forati, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in gres di grande formato e dal colore chiaro.

A sinistra dell'ingresso si trova il bagno, con pavimento ad un livello rialzato di circa 10 cm rispetto al vano principale ed una latezza utile di 2,90 m: presenta rivestimento alle pareti, costituito da piastrelle in ceramica smaltata bianca 20x20, per una altezza di circa 2,00 m ed è dotato di lavabo e w.c. con cassetta di scarico esterna alla muratura. Una porta a soffietto in PVC separa l'antibagno dal servizio igienico.

Il vano principale mostra pareti perfettamente tinteggiate con pittura ducotone bianca così come il "retrobottega".

Quest'ultimo presenta in fondo a sinistra un'appendice dotata di portoncino che garantisce l'accesso all'interno di un pozzo luce condominiale.

L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, di impianto elettrico a norma nonché di impianto di condizionamento dell'aria e di illuminazione di emergenza.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/02/2012
- Scadenza contratto: 31/01/2018

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Il Contratto di Locazione è avvenuto nel febbraio 2012 tra la sig.ra [redacted], all'epoca detentrica del diritto di Usufrutto per 1000/1000, e la sig.ra [redacted] con scadenza nel 2018.

Alla morte della sig.ra [redacted] avvenuta nel 2015 la sig.ra [redacted], in seguito a ricongiungimento di usufrutto, a donato alla sig.ra [redacted] l'esecutata, la proprietà e nel 2018, non essendo avvenuta alcuna disdetta da entrambe le parti del contratto di locazione dell'immobile lo stesso si è ritenuto prorogato per i 6 anni successivi alle medesime condizioni.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 06/06/2007	[redacted] proprietario per 1000/1000. [redacted]	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/06/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 06/06/2007 al 19/01/2015	[redacted] diritto di USUFRUTTO per 1000/1000. [redacted] diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1 in regime di [redacted]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lorusso Francesca	06/06/2007	68722	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	separazione dei beni. [REDACTED]	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/01/2015 al 12/12/2015	[REDACTED] proprietario per 1/1. [REDACTED]	<b>Ricongiungimento di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/01/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/12/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni. [REDACTED]	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lorusso Francesca	14/12/2015	80027	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 11/11/2019  
Reg. gen. 23947 - Reg. part. 3198  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.

Contro [REDACTED]  
Capitale: € 34.678,00  
Rogante: Tribunale di Trani  
Data: 04/10/2019  
N° repertorio: 1620

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 26/05/2021  
Reg. gen. 8846 - Reg. part. 7002  
Quota: 1/1  
A favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]

### NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977.

Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazione:  
Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove)

#### ART. 32 - ZONA OMOGENEA B : NORME GENERALI.

Comprende, secondo l'art. 2 del D. I. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento.

L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie.

Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.I. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente ; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, varranno gli indici della tipologia prevista nella zona.

Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq, la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione. Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro (da approvarsi con la procedura di cui al l' art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge.

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento è la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie.

Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente

alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5- 1972 dell' Assessorato all' Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia.

I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro. Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia.

Qualora vengano proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti.

Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune.

La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario (se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione) della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie.

La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9 del D. I. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6.

Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. I. 2-4-1968.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un' altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25. Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l' altezza massima stabilita.

La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la cubatura massima edificabile. ( Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765).

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

E' ammessa la realizzazione di chiostrine ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia B1 e con le norme previste dal Regolamento Edilizio.

#### ART. 34 - ZONA DI COMPLETAMENTO B2 (EX INTENSIVA).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo I (Ambito di applicazione)

## ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA

1. Le norme, in attuazione delle disposizioni dettate dall'art. 5.06 del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6, hanno la finalità di disciplinare la tutela dei beni paesaggistici individuati sul territorio comunale.

2. Le disposizioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati e in queste Norme Tecniche di Attuazione per la tutela dei beni paesaggistici, costituiscono variante al vigente di P.R.G. finalizzata all'obbligatorio adeguamento al PUTT/P, in seguito definita VARIANTE.

3. Le definizioni riportate nell'ALLEGATO vanno applicate solo agli interventi sui beni paesaggistici a cui le presenti norme si riferiscono.

4. Per i beni paesaggistici di cui al DM 1/8/1985 riguardanti "Lama Paterno", "Lama Santa Croce" e "Zona costiera a sud di Bisceglie" si rimanda alla vigente disciplina statale in materia ed in particolare alle "Schede di identificazione e di definizione delle specifiche prescrizioni d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice" identificate con le sigle PAE0109, PAE0110 e PAE0111 negli elaborati del PPTR adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013.

5. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del citato PUTT/P, adeguati sulla base del Sistema delle Conoscenze, elaborato in sede di Integrazione al Documento Programmatico Preliminare, nonché sulla base degli approfondimenti eseguiti durante la redazione della bozza di PUG oltre che sulla base della ridefinizione degli ATD effettuata con la presente VARIANTE sono individuati nella Tav.

4 - Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: Ambiti Territoriali Estesi. La VARIANTE di adeguamento recepisce gli indirizzi di tutela del PUTT/P, e cioè:

a) Per gli ATE di valore eccezionale "A": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;

b) per gli ATE di valore rilevante "B": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio;

c) per gli ATE di valore distinguibile "C": salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione dello stesso; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica;

d) per gli ATE di valore relativo "D": valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

e) per gli ATE di valore normale "E": valorizzazione delle peculiarità del sito.

6. Gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) del PUTT/P, sulla base dei primi adempimenti del Comune di Bisceglie, approvati con le deliberazioni consiliari n. 48 del 02/08/2001 successivamente integrata con deliberazione n. 77 del 02/07/2003, nonché come modificati e integrati sulla base del Sistema delle Conoscenze e sulla base della bozza del PUG, sono disciplinati dai successivi articoli e sono rappresentati nelle Tavole 1, 2, 3.1 e 3.2. Per tali aree si applica la disciplina di delle NTA del PUTT/P, così come integrata dalle eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute negli articoli delle presenti norme. Ai fini dell'adeguamento alla pianificazione paesaggistica regionale in itinere, gli ATD sono individuati anche in coerenza con quanto individuato nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013. in attuazione del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione:

Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale)

## ART. 2 - FINALITA'

1. La VARIANTE individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale e storicoculturale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale, attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare:

a) il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile

del nuovo nel tempo;

b) la conservazione, il rinnovamento e la valorizzazione della identità culturale del territorio comunale, attraverso la valorizzazione, la riqualificazione e l'utilizzo compatibile delle strutture, dei segni e delle testimonianze che rendono riconoscibile il territorio e lo qualificano in senso culturale.

2. Per gli aspetti paesaggistico-ambientali, articolati in Elementi della idrogeomorfologia e Aree a valenza naturalistica, si intende promuovere il potenziamento degli ecosistemi naturali e seminaturali. A tal fine gli obiettivi assunti sono:

a) tutelare la risorsa suolo, ovvero gli elementi morfologici del territorio, i percorsi delle acque e i recapiti, ai fini di ridurre il rischio di inondazione, di frane e di cedimenti dei versanti;

b) conservare la naturalità, ripristinarla laddove possibile, migliorare la funzionalità ecologica degli spazi naturali e dell'intero territorio biscegliese, anche in coerenza con il progetto di rete ecologica regionale;

c) migliorare le qualità ecologiche e paesaggistiche delle aree agricole, promuovendo la diffusione di sistemi agricoli dal carattere estensivo e incentrati sulla conservazione della biodiversità naturale e culturale, in modo da garantire la sopravvivenza di nicchie ecologiche e di catene trofiche non eccessivamente semplificate;

d) promuovere la formazione di nuove aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico secondo una distribuzione strategica ai fini della continuità della rete ecologica;

e) migliorare la possibilità concreta di fruizione del patrimonio paesaggistico/ambientale, anche ai fini di una più adeguata fruizione del territorio.

3. Per il Patrimonio storico-culturale, articolato in Beni storico-architettonici diffusi, Aree archeologiche, Elementi storici di attrezzamento del territorio, Strade di rilevanza paesaggistica, e Patrimonio storico culturale urbano, gli obiettivi prioritari sono volti a:

a) conservare le espressioni materiali della identità del paesaggio rurale di Bisceglie, preservarlo dalla introduzione di funzioni con esse non compatibili e promuovere una introduzione sostenibile del nuovo nel tempo;

b) promuovere forme consapevoli di conservazione, valorizzazione, tramite interventi che utilizzino modalità e tecnologie compatibili con i valori originari e che non ne alterino in modo irreversibile i caratteri;

c) tutelare e valorizzare la città storica, il patrimonio storico diffuso, i monumenti, le attrezzature, in modo compatibile con i valori originari e senza alternarne in modo irreversibile i caratteri;

d) incentivare azioni di sistema e di marketing territoriale per la messa in rete del patrimonio culturale e paesaggistico per la fruizione e la promozione turistica del territorio.

4. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente Titolo la individuazione di dettaglio di ciascuna delle aree annesse è definita negli elaborati grafici Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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 dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T  
Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 542, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 69.620,00

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 la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relativamente al Secondo Semestre 2021, nonché la valutazione proposta dal Borsino Immobiliare alla data odierna nonchè due offerte di compravendita di beni immobili con le medesime caratteristiche, insistenti nella stessa zona del bene oggetto di valutazione.

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: secondo semestre 2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO

Prezzo: 1300,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 27/05/2022

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2<sup>^</sup>

Indirizzo: CENTRO STORICO VIA LA MARINA VIA NAZARIO SAURO VIA LA SPIAGGIA VIA PORTO C.SO UMBERTO.P.ZA MARGHERITA VIA MARCONI P.ZA V.EMANUELE

Prezzo: 1400,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Agenzia immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/05/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Due vani + accessori  
Indirizzo: Via Spezzato Fragatella  
Superfici principali e secondarie: 40,00 mq  
Prezzo/ prezzo richiesto: 41.000,00 Euro pari a 1.025,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Agenzia immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/12/2021  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Due vani + accessori  
Indirizzo: Via Veneziani  
Superfici principali e secondarie: 50,00 mq  
Prezzo/ prezzo richiesto: 50.000,00 Euro pari a 1.000,00 Euro/mq

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T  
Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 542, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 63.720,00

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 la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relativamente al Secondo Semestre 2021, nonché la valutazione proposta dal Borsino Immobiliare alla data odierna nonché due offerte di compravendita di beni immobili con le medesime caratteristiche, insistenti nella stessa zona del bene oggetto di valutazione.

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: secondo semestre 2021  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO  
Prezzo: 1300,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 27/05/2022  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
Descrizione: Abitazioni in stabili di 2^  
Indirizzo: CENTRO STORICO VIA LA MARINA VIA NAZARIO SAURO VIA LA SPIAGGIA VIA PORTO C.SO UMBERTO.P.ZA MARGHERITA VIA MARCONI P.ZA V.EMANUELE  
Prezzo: 1400,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3



Tipo fonte: Agenzia immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 10/05/2022  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Due vani + accessori  
 Indirizzo: Via Spezzato Fragatella  
 Superfici principali e secondarie: 40,00 mq  
 Prezzo/ prezzo richiesto: 41.000,00 Euro pari a 1.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Agenzia immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 21/12/2021  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Due vani + accessori  
 Indirizzo: Via Veneziani  
 Superfici principali e secondarie: 50,00 mq  
 Prezzo/ prezzo richiesto: 50.000,00 Euro pari a 1.000,00 Euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T	59,00 mq	1.180,00 €/mq	€ 69.620,00	100,00%	€ 69.620,00
Bene N° 2 - Appartamento Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T	54,00 mq	1.180,00 €/mq	€ 63.720,00	100,00%	€ 63.720,00
Valore di stima:					€ 133.340,00

Valore di stima: € 133.340,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Stato di possesso	15,00	%

**Valore finale di stima: € 86.671,00**

**LOTTO 2**

**Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bisceglie (BT) - Strada vicinale Lama Paterna SNC**

I beni sono ubicati in zona periferica, nell'agro di Bisceglie, nell'ambito dell'area di Lama Paterna dichiarata di notevole interesse pubblico e per tanto interessata da Vincolo Panoramico. I beni, più precisamente, si trovano sul fianco della Lama, caratterizzato da una pendenza superiore al 20% ed è difficilmente raggiungibile sia in auto che a piedi poichè circondata da una foltissima vegetazione e mancando del tutto un sistema di viabilità sia carrabile che pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 835, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 56.826,00

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 la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relativamente al Secondo Semestre 2021, nonché la valutazione proposta dal Borsino Immobiliare alla data odierna.

Allo stato attuale non è stato possibile rilevare alcuna vendita o proposta di beni simili nella stessa zona.

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: secondo semestre 2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: Periferica

Prezzo: 1200,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 27/05/2022

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: Periferica

Prezzo: 604,00 Euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Bisceglie (BT) - Strada vicinale Lama Paterna SNC	63,00 mq	902,00 €/mq	€ 56.826,00	100,00%	€ 56.826,00
				Valore di stima:	€ 56.826,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	15,00	%

Valore finale di stima: € 48.302,10

## LOTTO 3

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Bisceglie (BT) - Via Giotto n. 13, piano T

Trattasi di immobile posto a piano terra di Via Giotto n.13 con ingresso indipendente rispetto all'immobile di maggiore consistenza di cui fa parte. L'immobile si trova in zona centrale in un'area a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto ed i parcheggi scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1356, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 48.856,00

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 la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relativamente al Secondo Semestre 2021, nonché la valutazione proposta dal Borsino Immobiliare alla data odierna nonché due offerte di compravendita di beni immobili con le medesime caratteristiche, insistenti nella stessa zona del bene oggetto di valutazione.

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: secondo semestre 2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Semicentrale

Prezzo: 1700,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 27/05/2022

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Semicentro

Prezzo: 1377,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Agenzia immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Due locali + w.c.  
Indirizzo: Via Giotto  
Superfici principali e secondarie: 55,00 mq  
Prezzo/ prezzo richiesto: 95.000,00 Euro pari a 1.727,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Agenzia immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/03/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: 1 locale + w.c.  
Indirizzo: Corso Umberto  
Superfici principali e secondarie: 30,00 mq  
Prezzo/ prezzo richiesto: 45.000,00 Euro pari a 1.500,00 Euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Bisceglie (BT) - Via Giotto n. 13, piano T	31,00 mq	1.576,00 €/mq	€ 48.856,00	100,00%	€ 48.856,00
				Valore di stima:	€ 48.856,00

Valore di stima: € 48.856,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	15,00	%

Valore finale di stima: € 41.527,60

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 30/05/2022

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



- ✓ N° 3 Ortofoto - Localizzazione immobili (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 2 P.IIa 542 Sub. 4 (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 2 P.IIa 542 Sub. 5 (Aggiornamento al 25/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 3 P.IIa 835 Sub.1 (Aggiornamento al 22/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 12 P.IIa 1356 Sub. 4 (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg. 2 P.IIa 542 Sub. 4 (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg.2 P.IIa 542 Sub.5 (Aggiornamento al 25/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg. 3 P.IIa 835 Sub, 1 (Aggiornamento al 22/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg. 12 P.IIa 1356 sub. 4 (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Fg. 2 P.IIa 542 Sub, 4 e 5 (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Fg. 3 P.IIa 835 Sub. 1 (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Fg. 12 P.IIa 1356 Sub, 4 (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto per causa di morte Fg.2 P.IIa 542 Sub.4 e 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita Fg. 2 P.IIa 542 Sub. 4 e 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Esecutivo Pignoramento Fg. 2 P.IIa 542 Sub 4 e 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Annotazione Cancellazione Pignoramento Fg. 2 P.IIa 542 sub. 4 e 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto per causa di successione Fg. 2 P.IIa 542 Sub 4 e 5
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Decreto di trasferimento immobili Fg. 2 P.IIa 542 Sub 4 e 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ipoteca giudiziale Iscrizione Fg. 2 P.IIa 542 sub, 4 e 5; Fg 3 P.IIa 835 Sub.1; Fg. 12 P.IIa 1356 Sub,4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Esecutivo Pignoramento Fg. 2 P.IIa 542 Sub. 4 e 5; Fg. 3 P.IIa 835 Sub. 1; Fg. 12 P.IIa 1356 Sub. 4
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Fg. 3 P.IIa 835 sub. 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita Fg. 12 P.IIa 1356 Sub. 4
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione Fg. 12 P.IIa 1356 Sub. 4
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie di rilievo stato dei luoghi





- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione Fg.12 P.IIa 1356 sub.4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T  
Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 542, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 45 - ZONE COMMERCIALI Sono destinate all'insediamento di markets, centri di vendita e di distribuzione all'ingrosso ed al minuto, esposizioni, mostre, centri direzionali per uffici, ecc., compreso abitazioni per guardiana : Sc max : 60 %; H max: 12,00 m.; Iff max: 4 mc/mq. Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni m. 5,00. Distanza tra fabbricati : ml. 10. Rilascio delle licenze edilizie subordinato alla redazione di piani particolareggiati o piani quadro o lottizzazioni estese almeno ad una maglia di P. R. G.. Ai fini dell'art. 13 della legge 11-6-1971, n. 426 sul commercio, oltre a quanto sopra, si prescrive che le quantità minime di spazi per parcheggi pubblici sono fissate in mq 10 ogni 100 mq di superficie coperta degli edifici previsti, da lasciare eventualmente sul fronte del lotto, oltre ai parcheggi previsti dalla legge 765. Queste ultime norme sui parcheggi valgono anche per insediamenti commerciali in zone diverse da quelle di cui al presente articolo(residenziali, ecc.), ove però non siano esplicitamente vietati. Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 Adeguamento del PRG al PUTT/P Area da escludere da tutela paesaggistica statale Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T  
Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 542, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 45 - ZONE COMMERCIALI Sono destinate all'insediamento di markets, centri di vendita e di distribuzione all'ingrosso ed al minuto, esposizioni, mostre, centri direzionali per uffici, ecc., compreso abitazioni per guardiana : Sc max : 60 %; H max: 12,00 m.; Iff max: 4 mc/mq. Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni m. 5,00. Distanza tra fabbricati : ml. 10. Rilascio delle licenze edilizie subordinato alla redazione di piani particolareggiati o piani quadro o lottizzazioni estese almeno ad una maglia di P. R. G.. Ai fini dell'art. 13 della legge 11-6-1971, n. 426 sul commercio, oltre a quanto sopra, si prescrive che le quantità minime di spazi per parcheggi pubblici sono fissate in mq 10 ogni 100 mq di superficie coperta degli edifici previsti, da lasciare eventualmente sul fronte del lotto, oltre ai parcheggi previsti dalla legge 765. Queste ultime norme sui parcheggi valgono anche per insediamenti commerciali in zone diverse da quelle di cui al presente articolo(residenziali, ecc.), ove però non siano esplicitamente vietati. Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia - Aggiornato

con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 Adeguamento del PRG al PUTT/P Area da escludere da tutela paesaggistica statale Categoria: Adeguamento PRG al PUTT/P - ATD - Aree escluse da tutela paesaggistica statale

**Prezzo base d'asta: € 86.671,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bisceglie (BT) - Strada vicinale Lama Paterna SNC  
I beni sono ubicati in zona periferica, nell'agro di Bisceglie, nell'ambito dell'area di Lama Paterna dichiarata di notevole interesse pubblico e per tanto interessata da Vincolo Panoramico. I beni, più precisamente, si trovano sul fianco della Lama, caratterizzato da una pendenza superiore al 20% ed è difficilmente raggiungibile sia in auto che a piedi poichè circondata da una foltissima vegetazione e mancando del tutto un sistema di viabilità sia carrabile che pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 835, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977. Norme di Attuazione: Titolo V Categoria 2 (Zone verdi e per attrezzature) ART. 29 - ZONE A VINCOLO PANORAMICO DI TIPO PAESISTICO Tale vincolo riguarda aree di particolare pregio ambientale per la morfologia del suolo e la vegetazione esistente. Divieto assoluto di costruzioni e modificazioni morfologiche de suolo; obbligo di conservazione delle piantagioni esistenti, fino alla redazione del relativo P. P. che indicherà l'utilizzazione di dette aree e potrà consentire eventuali costruzioni, con indice massimo di 0,01 mc/mq. Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo I (Ambito di applicazione) ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA 1. Le norme, in attuazione delle disposizioni dettate dall'art. 5.06 del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6, hanno la finalità di disciplinare la tutela dei beni paesaggistici individuati sul territorio comunale. 2. Le disposizioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati e in queste Norme Tecniche di Attuazione per la tutela dei beni paesaggistici, costituiscono variante al vigente di P.R.G. finalizzata all'obbligatorio adeguamento al PUTT/P, in seguito definita VARIANTE. 3. Le definizioni riportate nell'ALLEGATO vanno applicate solo agli interventi sui beni paesaggistici a cui le presenti norme si riferiscono. 4. Per i beni paesaggistici di cui al DM 1/8/1985 riguardanti "Lama Paterno", "Lama Santa Croce" e "Zona costiera a sud di Bisceglie" si rimanda alla vigente disciplina statale in materia ed in particolare alle "Schede di identificazione e di definizione delle specifiche prescrizioni d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice" identificate con le sigle PAE0109, PAE0110 e PAE0111 negli elaborati del PPTR adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013. 5. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del citato PUTT/P, adeguati sulla base del Sistema delle Conoscenze, elaborato in sede di Integrazione al Documento Programmatico Preliminare, nonché sulla base degli approfondimenti eseguiti durante la redazione della bozza di PUG oltre che sulla base della ridefinizione degli ATD effettuata con la presente VARIANTE sono individuati nella Tav. 4 - Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: Ambiti Territoriali Estesi. La VARIANTE di adeguamento recepisce gli indirizzi di tutela del PUTT/P, e cioè: a) Per gli ATE di valore eccezionale "A": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori; b) per gli ATE di valore rilevante "B": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio; c) per gli ATE di valore distinguibile "C": salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione dello stesso; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica; d) per gli

ATE di valore relativo "D": valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche; e) per gli ATE di valore normale "E": valorizzazione delle peculiarità del sito. 6. Gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) del PUTT/P, sulla base dei primi adempimenti del Comune di Bisceglie, approvati con le deliberazioni consiliari n. 48 del 02/08/2001 successivamente integrata con deliberazione n. 77 del 02/07/2003, nonché come modificati e integrati sulla base del Sistema delle Conoscenze e sulla base della bozza del PUG, sono disciplinati dai successivi articoli e sono rappresentati nelle Tavole 1, 2, 3.1 e 3.2. Per tali aree si applica la disciplina di delle NTA del PUTT/P, così come integrata dalle eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute negli articoli delle presenti norme. Ai fini dell'adeguamento alla pianificazione paesaggistica regionale in itinere, gli ATD sono individuati anche in coerenza con quanto individuato nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013.in attuazione del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale) ART. 2 - FINALITA' 1. La VARIANTE individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale e storicoculturale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale, attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare: a) il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile del nuovo nel tempo; b) la conservazione, il rinnovamento e la valorizzazione della identità culturale del territorio comunale, attraverso la valorizzazione, la riqualificazione e l'utilizzo compatibile delle strutture, dei segni e delle testimonianze che rendono riconoscibile il territorio e lo qualificano in senso culturale. 2. Per gli aspetti paesaggistico-ambientali, articolati in Elementi della idrogeomorfologia e Aree a valenza naturalistica, si intende promuovere il potenziamento degli ecosistemi naturali e seminaturali. A tal fine gli obiettivi assunti sono: a) tutelare la risorsa suolo, ovvero gli elementi morfologici del territorio, i percorsi delle acque e i recapiti, ai fini di ridurre il rischio di inondazione, di frane e di cedimenti dei versanti; b) conservare la naturalità, ripristinarla laddove possibile, migliorare la funzionalità ecologica degli spazi naturali e dell'intero territorio biscegliese, anche in coerenza con il progetto di rete ecologica regionale; c) migliorare le qualità ecologiche e paesaggistiche delle aree agricole, promuovendo la diffusione di sistemi agricoli dal carattere estensivo e incentrati sulla conservazione della biodiversità naturale e colturale, in modo da garantire la sopravvivenza di nicchie ecologiche e di catene trofiche non eccessivamente semplificate; d) promuovere la formazione di nuove aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico secondo una distribuzione strategica ai fini della continuità della rete ecologica; e) migliorare la possibilità concreta di fruizione del patrimonio paesaggisticoambientale, anche ai fini di una più adeguata fruizione del territorio. 3. Per il Patrimonio storico-culturale, articolato in Beni storico-architettonici diffusi, Aree archeologiche, Elementi storici di attrezzamento del territorio, Strade di rilevanza paesaggistica, e Patrimonio storico culturale urbano, gli obiettivi prioritari sono volti a: a) conservare le espressioni materiali della identità del paesaggio rurale di Bisceglie, preservarlo dalla introduzione di funzioni con esse non compatibili e promuovere una introduzione sostenibile del nuovo nel tempo; b) promuovere forme consapevoli di conservazione, valorizzazione, tramite interventi che utilizzino modalità e tecnologie compatibili con i valori originari e che non ne alterino in modo irreversibile i caratteri; c) tutelare e valorizzare la città storica, il patrimonio storico diffuso, i monumenti, le attrezzature, in modo compatibile con i valori originari e senza alternarne in modo irreversibile i caratteri; d) incentivare azioni di sistema e di marketing territoriale per la messa in rete del patrimonio culturale e paesaggistico per la fruizione e la promozione turistica del territorio. 4. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente Titolo la individuazione di dettaglio di ciascuna delle aree annesse è definita negli elaborati grafici Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P. ART. 7 - ELEMENTI STORICI DI ATTREZZAMENTO DEL TERRITORIO 1. Costituiscono beni di tipo paesistico-ambientale gli Elementi storici di attrezzamento del territorio, individuati dallo studio del patrimonio storico e paesaggistico del Sistema delle conoscenze per la elaborazione del PUG. Gli elementi sono: a) i Muri a secco, individuati dalla Carta Tecnica Regionale 2006 1:5.000, rappresentati cartograficamente nel dettaglio nella Tav. 3.1 - Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: ATD del Sistema della stratificazione storica della struttura

insediativa -, che costituiscono un carattere dominante del paesaggio pugliese. Ai fini dell'applicazione della disciplina del PUTT/P tali elementi sono classificati come "beni diffusi del paesaggio agrario" ai sensi dell'Art. 3.14 del PUTT/P. Le aree di pertinenza coincidono con il sedime del bene, mentre le aree annesse sono costituite da una fascia di pertinenza minima di mt. 2 per lato, da incrementare nel caso in cui il muretto sia adiacente a una strada bianca rurale o a una siepe; in tali casi l'area annessa si estende rispettivamente alla intera strada adiacente e Mt. 2 oltre la siepe; b) le Costruzioni in pietra a secco (casedde, trulli ecc.), individuate dalla Carta Tecnica Regionale 2006 1:5.000 e dal Sistema delle conoscenze per la costruzione del PUG, le edicole, i cippi e tutti i manufatti tipici del paesaggio locale, beni già tutelati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 149 del 22.11.2007. Le aree di pertinenza coincidono con il sedime del bene, mentre le aree annesse sono costituite da una fascia di profondità costante di mt. 10 lungo il perimetro del manufatto; c) le Strade bianche, individuate dalla Carta Tecnica Regionale 2006 1:5.000, che costituiscono la rete capillare per la fruizione del territorio agricolo. Ai fini della applicazione della disciplina del PUTT/P essi costituiscono "tracciati stradali di permanenza del sistema viario storicamente consolidato" ai sensi dell'Art. 3.04, p.to 1.12 del PUTT/P. 2. Per gli elementi di cui al comma 1, oltre a quanto disposto dalle le prescrizioni di base di cui all'art. 3.14.4 delle NTA del PUTT/P per la lett. a), valgono le seguenti prescrizioni: a) i manufatti di cui al comma 1, lettera a) non possono essere demoliti, né inglobati in altre costruzioni e gli interventi di recupero devono essere effettuati utilizzando esclusivamente pietra a secco; le nuove edificazioni non possono essere localizzate nelle aree annesse e comunque devono essere poste a una distanza tale da non pregiudicare la visibilità dei manufatti nella loro integrità e nel loro rapporto con lo spazio rurale; nel caso in cui, per esigenze imprescindibili legate alle pratiche agricole o comunque a un miglior utilizzo del fondo, essi debbano essere demoliti in tutto o in parte, la demolizione deve avvenire nella misura minima atta a consentire l'intervento e devono essere ripristinate le parti terminali; in ogni caso la demolizione non può riguardare tratti in continuità con boschi e aree a vegetazione naturale e i muri perimetrali sulle strade bianche rurali; b) i manufatti di cui al comma 1, lettera b) non possono essere demoliti e gli interventi di recupero devono essere effettuati utilizzando esclusivamente tecnologie e materiali tradizionali; il nuovo PUG potrà consentire l'edificazione nelle aree annesse, purché con modalità costruttive e tecniche compatibili con la salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici dei luoghi e congiuntamente al recupero delle casedde; c) negli interventi di manutenzione delle strade bianche di cui alla lett. c), anche se comportanti l'adeguamento della sezione stradale, la progettazione deve prevedere misure per l'adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento, nonché la realizzazione di piste ciclopedonali e per piccoli piazzali per la sosta, da mettere in sicurezza utilizzando muretti, siepi o filari di alberi preesistenti o realizzandone di nuovi utilizzando rispettivamente pietra a secco e essenze tipiche del luogo; le strade bianche non possono essere asfaltate, ma vanno altresì mantenute utilizzando materiali permeabili. AREA VINCIOLATA ai sensi del DM 01/08/1985 (Galassini): Vincolo Paesaggistico (Vincolo diretto): Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Lama Paterno sita in territorio di Bisceglie.

**Prezzo base d'asta: € 48.302,10**

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Bisceglie (BT) - Via Giotto n. 13, piano T  
Trattasi di immobile posto a piano terra di Via Giotto n.13 con ingresso indipendente rispetto all'immobile di maggiore consistenza di cui fa parte. L'immobile si trova in zona centrale in un'area a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto ed i parcheggi scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1356, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di consiliare N. 135 del 06.06.1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato in forza del D.P.R.P. n. 483 del 28/02/1977. Piano Regolatore Generale -

Norme di Attuazione: Titolo VI Categorie 3a e 4a (Zone residenziali attuali e nuove) ART. 32 - ZONA OMOGENEA B : NORME GENERALI. Comprende, secondo l'art. 2 del D. I. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento. L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie. Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.I. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente ; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, varranno gli indici della tipologia prevista nella zona. Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq, la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione. Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro(da approvarsi con la procedura di cui al l' art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge. Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all' adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento è la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie. Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5- 1972 dell' Assessorato all' Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia. I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro. Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia. Qualora vengano proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti. Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune. La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario(se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione) della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie. La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9del D. I. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6. Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8. L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. I. 2-4-1968. Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato(salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un' altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25. Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l' altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito. In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la

cubatura massima edificabile. ( Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765). In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5. E' ammessa la realizzazione di chiostrine ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia Bl e con le norme previste dal Regolamento Edilizio. ART. 34 - ZONA DI COMPLETAMENTO B2 (EX INTENSIVA). Superficie coperta max : 40 %; Altezza max : m. 19,00; I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona Bl). Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00. Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza. Distanza tra fabbricati m. 10. A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile. Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo I (Ambito di applicazione) ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA 1. Le norme, in attuazione delle disposizioni dettate dall'art. 5.06 del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6, hanno la finalità di disciplinare la tutela dei beni paesaggistici individuati sul territorio comunale. 2. Le disposizioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati e in queste Norme Tecniche di Attuazione per la tutela dei beni paesaggistici, costituiscono variante al vigente di P.R.G. finalizzata all'obbligatorio adeguamento al PUTT/P, in seguito definita VARIANTE. 3. Le definizioni riportate nell'ALLEGATO vanno applicate solo agli interventi sui beni paesaggistici a cui le presenti norme si riferiscono. 4. Per i beni paesaggistici di cui al DM 1/8/1985 riguardanti "Lama Paterno", "Lama Santa Croce" e "Zona costiera a sud di Bisceglie" si rimanda alla vigente disciplina statale in materia ed in particolare alle "Schede di identificazione e di definizione delle specifiche prescrizioni d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice" identificate con le sigle PAE0109, PAE0110 e PAE0111 negli elaborati del PPTR adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013. 5. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del citato PUTT/P, adeguati sulla base del Sistema delle Conoscenze, elaborato in sede di Integrazione al Documento Programmatico Preliminare, nonché sulla base degli approfondimenti eseguiti durante la redazione della bozza di PUG oltre che sulla base della ridefinizione degli ATD effettuata con la presente VARIANTE sono individuati nella Tav. 4 - Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: Ambiti Territoriali Estesi. La VARIANTE di adeguamento recepisce gli indirizzi di tutela del PUTT/P, e cioè: a) Per gli ATE di valore eccezionale "A": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori; b) per gli ATE di valore rilevante "B": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio; c) per gli ATE di valore distinguibile "C": salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione dello stesso; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica; d) per gli ATE di valore relativo "D": valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche; e) per gli ATE di valore normale "E": valorizzazione delle peculiarità del sito. 6. Gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) del PUTT/P, sulla base dei primi adempimenti del Comune di Bisceglie, approvati con le deliberazioni consiliari n. 48 del 02/08/2001 successivamente integrata con deliberazione n. 77 del 02/07/2003, nonché come modificati e integrati sulla base del Sistema delle Conoscenze e sulla base della bozza del PUG, sono disciplinati dai successivi articoli e sono rappresentati nelle Tavole 1, 2, 3.1 e 3.2. Per tali aree si applica la disciplina di delle NTA del PUTT/P, così come integrata dalle eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute negli articoli delle presenti norme. Ai fini dell'adeguamento alla pianificazione paesaggistica regionale in itinere, gli ATD sono individuati anche in coerenza con quanto individuato nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013.in attuazione del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Adeguamento del

PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.) - Norme di Attuazione: Titolo II (Il sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale) ART. 2 - FINALITA' 1. La VARIANTE individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale e storicoculturale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale, attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare: a) il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile del nuovo nel tempo; b) la conservazione, il rinnovamento e la valorizzazione della identità culturale del territorio comunale, attraverso la valorizzazione, la riqualificazione e l'utilizzo compatibile delle strutture, dei segni e delle testimonianze che rendono riconoscibile il territorio e lo qualificano in senso culturale. 2. Per gli aspetti paesaggistico-ambientali, articolati in Elementi della idrogeomorfologia e Aree a valenza naturalistica, si intende promuovere il potenziamento degli ecosistemi naturali e seminaturali. A tal fine gli obiettivi assunti sono: a) tutelare la risorsa suolo, ovvero gli elementi morfologici del territorio, i percorsi delle acque e i recapiti, ai fini di ridurre il rischio di inondazione, di frane e di cedimenti dei versanti; b) conservare la naturalità, ripristinarla laddove possibile, migliorare la funzionalità ecologica degli spazi naturali e dell'intero territorio biscegliese, anche in coerenza con il progetto di rete ecologica regionale; c) migliorare le qualità ecologiche e paesaggistiche delle aree agricole, promuovendo la diffusione di sistemi agricoli dal carattere estensivo e incentrati sulla conservazione della biodiversità naturale e colturale, in modo da garantire la sopravvivenza di nicchie ecologiche e di catene trofiche non eccessivamente semplificate; d) promuovere la formazione di nuove aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico secondo una distribuzione strategica ai fini della continuità della rete ecologica; e) migliorare la possibilità concreta di fruizione del patrimonio paesaggistico/ambientale, anche ai fini di una più adeguata fruizione del territorio. 3. Per il Patrimonio storico-culturale, articolato in Beni storico-architettonici diffusi, Aree archeologiche, Elementi storici di attrezzamento del territorio, Strade di rilevanza paesaggistica, e Patrimonio storico culturale urbano, gli obiettivi prioritari sono volti a: a) conservare le espressioni materiali della identità del paesaggio rurale di Bisceglie, preservarlo dalla introduzione di funzioni con esse non compatibili e promuovere una introduzione sostenibile del nuovo nel tempo; b) promuovere forme consapevoli di conservazione, valorizzazione, tramite interventi che utilizzino modalità e tecnologie compatibili con i valori originari e che non ne alterino in modo irreversibile i caratteri; c) tutelare e valorizzare la città storica, il patrimonio storico diffuso, i monumenti, le attrezzature, in modo compatibile con i valori originari e senza alterarne in modo irreversibile i caratteri; d) incentivare azioni di sistema e di marketing territoriale per la messa in rete del patrimonio culturale e paesaggistico per la fruizione e la promozione turistica del territorio. 4. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente Titolo la individuazione di dettaglio di ciascuna delle aree annesse è definita negli elaborati grafici Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P.

**Prezzo base d'asta: € 41.527,60**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.671,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 19-20, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 542, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	59,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in stato pressoché di abbandono, utilizzato come deposito di diverse tipologie merceologiche, tanto da rendere impossibile l'accesso al vano contraddistinto dal civ.20, sia dall'esterno che dall'interno. Tutti e tre i vani sarebbero dotati di finestre ma sono sbarrate con pannelli in legno di recupero al fine di impedire l'accesso ad eventuali animali. Manca l'energia elettrica pur riscontrando l'esistenza di un vecchio e minimo impianto elettrico così come manca l'acqua pur essendoci un w.c.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Via Molino Gramegna n. 18, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 542, Sub. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	54,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato dichiarato pericolante: il solaio è parzialmente crollato e le murature puntellate. A causa del reale rischio di crollo l'accesso ai suddetti immobili è stato possibile in uno solo dei 3 vani componenti l'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di vano posto a piano terra all'interno di una corte privata con ingresso da viale Molino Gramegna, in zona centro storico, raggiunta da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il lotto è parte di immobile di maggiore consistenza quasi totalmente in stato di abbandono ma dal chiaro importante valore architettonico e storico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.302,10**

Bene N° 3 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Strada vicinale Lama Paterna SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 835, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	63,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile individuato come Lotto 2, pur versando in stato di abbandono, appare in ottimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	I beni sono ubicati in zona periferica, nell'agro di Bisceglie, nell'ambito dell'area di Lama Paterna dichiarata di notevole interesse pubblico e per tanto interessata da Vincolo Panoramico. I beni, più precisamente, si trovano sul fianco della Lama, caratterizzato da una pendenza superiore al 20% ed è difficilmente raggiungibile sia in auto che a piedi poichè circondata da una foltissima vegetazione e mancando del tutto un sistema di viabilità sia carrabile che pedonale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.527,60

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Via Giotto n. 13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1356, Sub. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	31,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in uno stato conservativo eccellente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile posto a piano terra di Via Giotto n.13 con ingresso indipendente rispetto all'immobile di maggiore consistenza di cui fa parte. L'immobile si trova in zona centrale in un'area a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto ed i parcheggi scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		