

Fallimento – N.18/21



TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento – N.18/21



Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Azzurra Guerra

Curatore Fallimentare: Avv. Giuseppe Canfora



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Barletta Trani Andria al N. 180
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 61 DEL 2002

con studio in Barletta (BT) via Oronzo Capacchione n.19
email: architettosalvatorelanotte@gmail.com



Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Azzurra Guerra
Perito: Arch. Salvatore Lanotte



**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.
Composto da un box auto identificato dall'interno n.44 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.
Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra e precisamente a confine con il vano scala del fabbricato F2. Il box è gravato nella parte centrale del solaio di copertura di una aerazione di circa 1.41 mq, risulta intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica.
Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 54, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, posto al piano S1, - rendita: 32,54.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.44 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

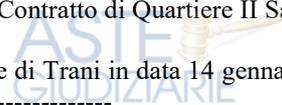
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 78,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1** proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
Detto immobile è pervenuto alla società " per accessione in quanto fa parte di fabbricati
costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto
in seguito precisato:
con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata
approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto
stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27
dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n.
114 del 9 ottobre 2003
- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come
"Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione
- del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della
Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per
l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia
convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione
della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II
Sant'Angelo"
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004,
ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria
con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile
dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo
Protocollo d'Intesa;-----
-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile
2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II
Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal
Comune di Trani;-----
-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione
Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore
dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato
Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo
-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo
34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per
la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato
il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società ", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23





con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "Impresa ", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "I." la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18,68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21,88;

- -con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" ha ceduto alla "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "I", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilaseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale "",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrocetodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 90/2011 pratica edilizia 51/2011 rilasciato dal Comune di Trani il 29/11/2011, successivo permesso di costruire in variante n.55/2022 rilasciato il 28/10/2012 e variante DIA presentata il 09/07/2013 prot. n. 28278.

In data 29/10/2014 prot. n. 40991 è stata presentata la richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2021, integrata con istanza del 07/11/2014 prot.n. 42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa al condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.44 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra e precisamente a confine con il vano scala del fabbricato F2. Il box è gravato nella parte centrale del solaio di copertura di una aerazione di circa 1,41 mq, risulta intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 54, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, posto al piano S1, - rendita: 32,54.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 44 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,30.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	Sup. reale lorda	24,00		24,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello autorimessa: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Serranda Box materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario: tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. box singolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:





Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	24,00	€ 810,00	€ 19.440,00
- Valore corpo:			€ 19.440,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 19.440,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 19.440,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	24	€ 19.440,00	€ 19.440,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 19.440,00

**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.
Composto da un box auto identificato dall'interno n.01 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.
Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte destra della corsia di manovra e precisamente a confine con il muro di sostegno. Il box è gravato nella parte centrale del solaio di copertura di una aerazione di circa 2.30 mq, risulta intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica.
Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 29 mq, posto al piano S1, - rendita: € 44,93.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.01 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 114,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:
con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003
- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società "o, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "I" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara"

o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

-ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora S con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

-in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora , infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori:), in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

-con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23





con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla " la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- -con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "." ha ceduto alla "o" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23;

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "I", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ".";





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società ", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrecentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono sopprese, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

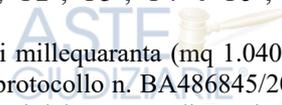
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 90/2011 pratica edilizia 51/2011 rilasciato dal Comune di Trani il 29/11/2011, successivo permesso di costruire in variante n.55/2022 rilasciato il 28/10/2012 e variante DIA presentata il 09/07/2013 prot. n. 28278.

In data 29/10/2014 prot. n. 40991 è stata presentata richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2021, integrata con istanza del 07/11/2014 prot.n. 42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.01 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte destra della corsia di manovra e precisamente a confine con il muro di sostegno. Il box è gravato nella parte centrale del solaio di copertura di una aerazione di circa 2.30 mq, risulta intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 29 mq, posto al piano S1, - rendita: 44,93.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 01 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,30.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Box auto	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00
	Sup. reale lorda	34,00		34,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello autorimessa: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Serranda Box

Pavim. Interna:

materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.
materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio:

tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore:

tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltorrito.it

8.3. Valutazione corpi**A. box singolo**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	34,00	€ 810,00	€ 27.540,00
- Valore corpo:			€ 27.540,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.540,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 27.540,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	34	€ 27.540,00	€ 27.540,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.540,00



**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.12 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra, circa al centro dell'autorimessa e precisamente di fronte il vano scala del fabbricato F3. Il box risulta intonacato a civile tranne per una residua zona del solaio di copertura, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32,00** Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 MQ, superficie catastale 32 MQ, posto al piano S1, - rendita: 44,93.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.12 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di **G**
 importo ipoteca: 800.00,00
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
 4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 102,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato: con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003 - tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004

- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----

- con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----

- in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

-con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale],

"Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II -Sant'Angelo"

-con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "acquistò dai signori, il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

-ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora, con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

-in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori, in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

-con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23





con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla " la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- -con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" ha ceduto alla "I" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la ", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale "",





con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società, nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Reperto rio n. 3.486



-a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono sopprese, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

-1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1"; -----

-1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2"; -----

-1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4"; -----

-1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5"; -----

-1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società "" e . **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa al condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.12 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra, circa al centro dell'autorimessa e precisamente di fronte il vano scala del fabbricato F3. Il box risulta intonato a civile tranne per una residua zona del solaio di copertura, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 32 mq, posto al piano S1, - rendita: 44,93.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,30.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	32,00	1,00	32,00
	Sup. reale lorda	32,00		32,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**Nessuno****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio : www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. box singolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	32,00	€ 810,00	€ 25.920,00
- Valore corpo:			€ 25.920,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.920,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	32	€ 25.920,00	€ 25.920,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.920,00



**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.
Composto da un box auto identificato dall'interno n.11 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.
Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra, circa al centro dell'autorimessa e precisamente a confine con la scala di emergenza del fabbricato F3.
Il box presenta nella parte posteriore un sottoscala, mentre nella parte anteriore è gravato da un'area di circa 1,90 mq praticata nel solaio di copertura.
Il box risulta intonato a civile tranne per una residua zona del solaio di copertura, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica.
Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **35,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 MQ, posto al piano S1, - rendita: 40,28.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

box auto identificato dall'interno n.11 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI



4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nel titolo abilitativo non è rappresentato il sottoscala, (Regolarizzabile : CILA postuma ai sensi art. 6-bis del D.P.R. 380/01)*

4.3.2. *Conformità catastale: Diversa distribuzione spazi interni, non è rappresentata la zona sottoscala (Regolarizzabile : Pratica DOCFA)*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 96,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato: con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
- con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
- in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
- in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

-con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società "Sant'Angelo", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale],

"Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II -Sant'Angelo"

-con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la quale ha acquistato dai signori S. e S. il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con S. e S., salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

-ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora S. e S., con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

-in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora S. e S. infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori S. e S., in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

-con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23





con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "Impresa ", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "I" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- -con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" ha ceduto alla "Impresa " i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la ", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ",





con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società ", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrecentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

-a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

-1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1"; -----

-1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2"; -----

-1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4"; -----

-1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5"; -----

-1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta) Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.11 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra, circa al centro dell'autorimessa e precisamente a confine con la scala di emergenza del fabbricato F3.

Il box presenta nella parte posteriore un sottoscala, mentre nella parte anteriore è gravato da un'area di circa 1,90 mq praticata nel solaio di copertura.

Il box risulta intonacato a civile tranne per una residua zona del solaio di copertura, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **35,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, posto al piano S1, - rendita: 40,28.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P.

della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II - con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
Sottoscala	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50

Sup. reale
lorda

35,00

31,50

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio:

tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore:

tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**Nessuno****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio : www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	28,00	€ 810,00	€ 25.920,00
Sottoscala	3,50	€ 810,00	€ 2.835,00
- Valore corpo:			€ 25.515,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.515,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.515,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	35	€ 25.515,00	€ 25.515,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 23.115,00

Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.16 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra e precisamente in direzione del fabbricato F4. Il box è gravato da un'areazione di circa 3,68 mq nel solaio di copertura, è intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 44,3. Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 18, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie catastale 45 mq, posto al piano S1, - rendita: € 61,97.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

box auto identificato dall'interno n.16 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
 TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 132,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato: con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003 - tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 - la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
 - i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
 - con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
 - in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 - in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
 - con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

-con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società "Sant'Angelo", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale],

"Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II -Sant'Angelo"

-con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la quale acquistò dai signori il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

-ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

-in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

-con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la """, in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla " la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

-con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "." ha ceduto alla "Impresa i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la """, capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ",





con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società "." dal signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrecentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Reperto rio n. 3.486

-a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

-1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1"; -----

-1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2"; -----

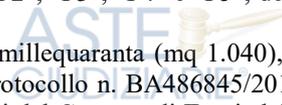
-1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4"; -----

-1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5"; -----

-1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. . n. **permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti** per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa al condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.16 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato, scendendo dalla rampa nella parte sinistra della corsia di manovra e precisamente in direzione del fabbricato F4. Il box è gravato da un'area di circa 3,68 mq nel solaio di copertura, è intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 44,3

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 18, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie catastale 45 mq, posto al piano S1, - rendita: € 61,97.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,05.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	44,30	1,00	44,30
	Sup. reale lorda	44,30		44,30

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio : www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	44,30	€ 810,00	€ 35.883,00
- Valore corpo:			€ 35.883,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 35.883,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 35.883,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	44,30	€ 35.883,00	€ 35.883,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.883,00



Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.
Composto da un box auto identificato dall'interno n.46 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.
Il box è posizionato di fronte la discesa della rampa carrabile in direzione del fabbricato F1. Il box è intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34,6**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 56, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 34 mq, posto al piano S1, - rendita: € 48,03.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

box auto identificato dall'interno n.46 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 114,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita Detto immobile è pervenuto alla società " per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:

con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali

commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004

- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----

- con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----

- in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

-con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società "I", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale],

"Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II -Sant'Angelo"

-con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "I" acquistò dai signori "I", il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con "I", salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

-ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora "I", con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

-in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora "I", infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori "I", in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

-con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "Impresa la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- -con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "C" ha ceduto alla "Impresa " i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale "",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società ", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrocicciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Reperto rio n. 3.486 - a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7.PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 90/2011 pratica edilizia 51/2011 rilasciato dal Comune di Trani il 29/11/2011, successivo permesso di costruire in variante n.55/2022 rilasciato il 28/10/2012 e variante DIA presentata il 09/07/2013 prot. n. 28278.

In data 29/10/2014 prot. n. 40991 è stata presentata richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2021, integrata con istanza del 07/11/2014 prot.n. 42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.46 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato di fronte la discesa della rampa carrabile in direzione del fabbricato F1. Il box è intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34,6**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 56, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 34 mq, posto al piano S1, - rendita: € 48,03.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 46 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,30 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II

Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	34,60	1,00	34,60

**Sup. reale
lorda**
34,60**34,60****Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico fognario</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio : www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:





Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	34,60	€ 810,00	€ 28.026,00
- Valore corpo:			€ 28.026,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 28.026,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.026,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	34,60	€ 28.026,00	€ 28.026,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 28.026,00



Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.43 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato a confine con il vano scala del fabbricato F2. Il box è gravato dall'areazione nel solaio di copertura per una sup. di 3,36 mq, intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,4**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 51, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 43,38.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.43 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 108,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita

Detto immobile è pervenuto alla società " " per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:

con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n.182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004

- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----

-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----

-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo

-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società " ", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la " " acquistò dai signori il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora , infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori :), in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "Impresa", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "." la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18,68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21,88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "." ha ceduto alla "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ".",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società ", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omissso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

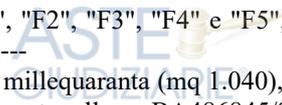
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 90/2011 pratica edilizia 51/2011 rilasciato dal Comune di Trani il 29/11/2011, successivo permesso di costruire in variante n.55/2022 rilasciato il 28/10/2012 e variante DIA presentata il 09/07/2013 prot. n. 28278.

In data 29/10/2014 prot. n. 40991 è stata presentata richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2011, integrata con istanza del 07/11/2014 prot.n. 42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.43 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato a confine con il vano scala del fabbricato F2. Il box è gravato dall'areazione nel solaio di copertura per una sup. di 3,36 mq, intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,4**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 51, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 43,38.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 43 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,30 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	31,40	1,00	31,40
	Sup. reale lorda	31,40		31,40

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello autorimessa: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Serranda Box materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario: tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfate queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltorritoio.it

8.3. Valutazione corpi**A. box singolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1





Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	31,40	€ 810,00	€ 25.434,00
- Valore corpo:			€ 25.434,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.434,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.434,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	31,40	€ 25.434,00	€ 25.434,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.434,00
--	--------------------



Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.15 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa, precisamente a confine con il muro di sostegno della corsia trasversale insistente nel fabbricato F3. Intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale, lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36,70** Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 37 mq, posto al piano S1, - rendita: € 51,13.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.15 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986



4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 114,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita

Detto immobile è pervenuto alla società " " per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:

con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004

- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----

-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----

-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo

-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società "Sant'Angelo", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la signora Onofria Bottaro, in qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale, ha acquistato dai signori Onofrio Bottaro e Maria Teresa Bottaro, il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora Onofria Bottaro, con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora Onofria Bottaro, infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori Onofrio Bottaro e Maria Teresa Bottaro, in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "I", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "I" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "II" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "C" ha ceduto alla "I" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "I", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "II" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società ", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omissso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

 - 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

 - 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

 - 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

 - 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società CONTRATTO DI QUARTIERE II - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.15 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa, precisamente a confine con il muro di sostegno della corsia trasversale insistente nel fabbricato F3.

Intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale, lo stesso risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36,70**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 37 mq, posto al piano S1, - rendita: € 51,13.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 43 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II

Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Box auto	Sup. reale lorda	36,70	1,00	36,70
	Sup. reale lorda	36,70		36,70

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello autorimessa:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Serranda Box</i>	materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico fognario:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**Nessuno****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. box**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	36,70	€ 810,00	€ 29.727,00
- Valore corpo:			€ 29.727,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 29.727,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 29.727,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	36,70	€ 29.727,00	€ 29.727,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 29.727,00



**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.38 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa e insistente in direzione del fabbricato F3 ed è gravato da un'area di circa 2,28 mq nel solaio di copertura. Intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,4** Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 44, categoria F/3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.38 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
 Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
 Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di **G**
 importo ipoteca: 800.00,00
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
 Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: A tutt'oggi a categoria catastale dell'unità immobiliare risulta essere F3, mentre allo stato attuale l'immobile risulta rifinito e completato.*

Regolarizzabile : Presentazione pratica DOCFA per ultimazione di fabbricato urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 96,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
 Detto immobile è pervenuto alla società "I" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:
 con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003
 - tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
 - con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 - la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
 - i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
 -con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
 -in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 -in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
 - con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società " a r.l." e nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora, infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla " la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "." ha ceduto alla "Impresa " i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la ", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà " per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale "",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omissso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.38 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa e insistente in direzione del fabbricato F3 ed è gravato da un'area di circa 2,28 mq nel solaio di copertura. Intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,4**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 44, categoria F/3.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 38 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	31,40	1,00	31,40

Sup. reale lorda	31,40	31,40
---------------------	-------	-------

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello autorimessa: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Serranda Box

materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio:

tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore:

tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**Nessuno****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. box**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	31,40	€ 810,00	€ 25.434,00
- Valore corpo:			€ 25.434,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.434,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.434,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	31,40	€ 25.434,00	€ 25.434,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 400,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.034,00



Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 010

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.39 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa a confine con il vano scala del fabbricato F3 ed è gravato da un'area di circa 2,28 mq nel solaio di copertura. Il box è intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,60**. Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 45, categoria F/3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.39 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di

importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:* A tutt'oggi a categoria catastale dell'unità immobiliare risulta essere F3, mentre allo stato attuale l'immobile risulta rifinito e completato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per ultimazione di fabbricato urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 96,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita

Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:

con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004

- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----

-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----

-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo

-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società "o, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la I" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori : , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la """, in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società ." ha ceduto alla "Impresa " i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la """, capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq.1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale """,





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omissso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

 - 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

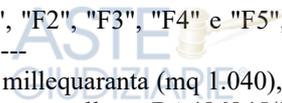
 - 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

 - 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

 - 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto - area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.39 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa a confine con il vano scala del fabbricato F3 ed è gravato da un'area di circa 2,28 mq nel solaio di copertura. Il box è intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,60**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 45, categoria F/3.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 39 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	30,60	1,00	30,60

Sup. reale lorda	30,60	30,60
---------------------	-------	-------

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello autorimessa:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Serranda Box</i>	materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico fognario:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. box**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	30,60	€ 810,00	€ 24.786,00
- Valore corpo:			€ 24.786,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.786,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.786,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	30,60	€ 24.786,00	€ 24.786,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 24.386,00



**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 011**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.14 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa in direzione del fabbricato F3 ed è gravato da un'areazione di circa 3,33 mq praticata nel solaio di copertura. Il box è intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,86** Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 16, categoria F/3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.14 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di

importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:* A tutt'oggi a categoria catastale dell'unità immobiliare risulta essere F3, mentre allo stato attuale l'immobile risulta rifinito e completato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per ultimazione di fabbricato urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 96,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita

Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:

con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004

- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----

-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----

-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo

-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società ", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora , infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "I" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "o" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23;

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale "",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq. 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto - area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.14 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato nella parte centrale dell'autorimessa in direzione del fabbricato F3 ed è gravato da un'area di circa 3,33 mq praticata nel solaio di copertura. Il box è intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,86**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 16, categoria F/3.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	30,86	1,00	30,86

Sup. reale lorda	30,86	30,86
---------------------	-------	-------

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello autorimessa:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Serranda Box</i>	materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico fognario:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltterritorio.it





8.3. Valutazione corpi

A. box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	30,86	€ 810,00	€ 24.996,60
- Valore corpo:			€ 24.996,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.996,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.996,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	30,86	€ 24.996,60	€ 24.996,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 24.596,60



**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 012**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.32 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato nella parte finale dell'autorimessa a confine con il vano scala del fabbricato F5 ed è gravato da un'area di circa 2,28 mq nel solaio di copertura. Il box è intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,90** Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 36, categoria F/3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.32 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
 Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
 Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
 importo ipoteca: 800.00,00
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
 Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:* A tutt'oggi a categoria catastale dell'unità immobiliare risulta essere F3, mentre allo stato attuale l'immobile risulta rifinito e completato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per ultimazione di fabbricato urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 102,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
 Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:
 con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003
 - tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
 - con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 - la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
 - i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
 -con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
 -in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 -in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
 - con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società ", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori), il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora, con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori:), in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "Impresa", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla " la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23;

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq.1.637) circa, confinante con residua proprietà " per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale "





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omissso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

 - 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

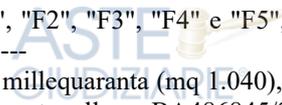
 - 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

 - 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

 - 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto - area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.32 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato nella parte finale dell'autorimessa a confine con il vano scala del fabbricato F5 ed è gravato da un'area di circa 2,28 mq nel solaio di copertura. Il box è intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,90**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 36, categoria F/3.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 32 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	30,90	1,00	30,90



Sup. reale
lorda

30,90

30,90

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello autorimessa: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Serranda Box

materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio:

tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore:

tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltterritorio.it





8.3. Valutazione corpi

A. box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	30,90	€ 810,00	€ 25.029,00
- Valore corpo:			€ 25.029,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.029,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.029,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	30,90	€ 25.029,00	€ 25.029,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 24.629,00



**Beni in Trani (BT) Via Tufare n.53
Lotto 013**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53. Composto da un box auto identificato dall'interno n.21 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53. Il box è posizionato nella parte finale dell'autorimessa a confine con la scala di emergenza del fabbricato F4. Il box è intonato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica. Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,7** Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 23, categoria F/3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto identificato dall'interno n.21 insiste in piano interrato sottostante i fabbricati individuati come "Lotto F1", "Lotto F2", "Lotto F3", "Lotto F4" e "Lotto F5" del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dalla rampa che si diparte dal civico numero 53 di Via delle Tufare

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
 Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
 Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di

importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:* A tutt'oggi a categoria catastale dell'unità immobiliare risulta essere F3, mentre allo stato attuale l'immobile risulta rifinito e completato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per ultimazione di fabbricato urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 84,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
 Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:
 con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003
 - tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
 - con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 - la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
 - i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
 -con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
 -in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 -in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
 - con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società o, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la " " in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "I" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" ha ceduto alla "I" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "I per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale "",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società "S.R.L." dal signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrecentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

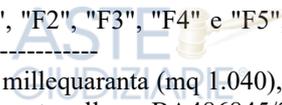
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

In data 6 novembre 2014, per i locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è stata protocollata con il n. 21820, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. primo agosto 2011 n.151). In data 22/11/2018 prot. n. 28682 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari è avvenuta la voltura per il subentro dell'attività di autorimessa presso il condominio sito in Trani alla via delle Tufare n.53.)

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Trani (BT) Via Tufare n.53.

Composto da un box auto identificato dall'interno n.21 facente parte di un'autorimessa condominiale avente accesso dalla rampa scoperta insistente alla via Tufare n.53.

Il box è posizionato nella parte finale dell'autorimessa a confine con la scala di emergenza del fabbricato F4. Il box è intonacato a civile, pavimento con pavimentazione del tipo industriale e lo stesso risulta munito di una serranda elettrica.

Posto al piano PS1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,7**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1433 subalterno 23, categoria F/3.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	25,70	1,00	25,70

Sup. reale
lorda

25,70

25,70

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello autorimessa: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Serranda Box

materiale: acciaio zincato, apertura elettrica, condizioni : buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio:

tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Ascensore:

tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltterritorio.it





8.3. Valutazione corpi

A. box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	25,70	€ 810,00	€ 20.817,00
- Valore corpo:			€ 20.817,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 20.817,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 20.817,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	25,70	€ 20.817,00	€ 20.817,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.417,00



**Beni in Trani (BT) Via Superga n.81
Lotto 014**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.81 (scala F/1).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 40,80**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1434 subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lastrico solare sovrastante il fabbricato individuato come "Lotto F1", del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dal portone del civico numero 81 di Via Superga

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

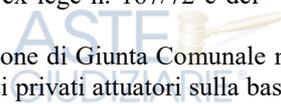
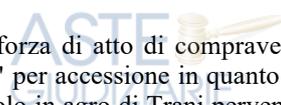
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
Detto immobile è pervenuto alla società "" per accessione in quanto fa parte di fabbricati
costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in
seguito precisato:
con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata
approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto
stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27
dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n.
114 del 9 ottobre 2003
- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come
"Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione
- del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della
Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per
l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia
convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione
della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II
Sant'Angelo"
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004,
ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria
con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile
dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo
Protocollo d'Intesa;-----
-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile
2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II
Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal
Comune di Trani;-----
-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione
Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore
dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato
Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34
del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la
realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato
il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società ", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200
- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora , infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----
- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la """, in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "." la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società ha ceduto alla "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la """, capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor, nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale """,





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società "." dal signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n.

BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

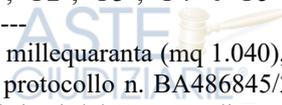
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato al Comune di Trani il 29 novembre 2011, permesso di costruire n. 55/2012 in variante del permesso di costruire n. 90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato dal Comune di Trani il 28 settembre 2012 e della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Trani il 9 luglio 2013, protocollo n.28278, in variante al permesso di costruire n. 90/2011. In data 29/10/2014 prot. n. 40991 è stata presentata richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2021, integrata con istanza del 07/11/2014 prot.n. 42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

Descrizione lastrico solare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.81 (scala F/1).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **40,80**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1434 subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Lastrico solare	Sup. reale lorda	204,00	0,20	40,80
	Sup. reale lorda	204,00		40,80

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta accesso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.*Pavim. esterna:* materiale: marmette cemento, condizioni: buone.

Impianti: inesistenti

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Lastrico solare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lastrico solare	40,80	€ 1.100,00	€ 44.880,00
- Valore corpo:			€ 44.880,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 44.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 44.880,00




Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	40,8	€ 44.880,00	€ 44.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.880,00
--	-------------



**Beni in Trani (BT) Via Superga n.91
Lotto 015**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.91 (scala F/2).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 42,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1435 subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lastrico solare sovrastante il fabbricato individuato come "Lotto F2", del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dal portone del civico numero 91 di Via Superga

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Identificativo catastale mancante sull'elaborato planimetrico*
Regolarizzabile: Rettifica planimetria con inserimento identificativo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
Detto immobile è pervenuto alla società "per accessione in quanto fa parte di fabbricati
costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in
seguito precisato:
con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata
approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto
stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27
dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n.
114 del 9 ottobre 2003
- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come
"Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione
- del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della
Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per
l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia
convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione
della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II
Sant'Angelo"
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004,
ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria
con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile
dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo
Protocollo d'Intesa;-----
-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile
2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II
Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal
Comune di Trani;-----
-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione
Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore
dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato
Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34
del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la
realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato
il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società " nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la " acquistò dai signori), il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora S, con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora , infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori:), in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la """, in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "." la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "." ha ceduto alla "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "I", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà " per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società ", nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n.

BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

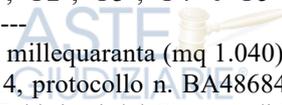
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato al Comune di Trani il 29 novembre 2011, permesso di costruire n. 55/2012 in variante del permesso di costruire n. 90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato dal Comune di Trani il 28 settembre 2012 e della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Trani il 9 luglio 2013, protocollo n.28278, in variante al permesso di costruire n. 90/2011. In data 29 ottobre 2014 protocollo n. 40991 è stata presentata la richiesta di agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, integrata con istanza del 7 novembre 2014 protocollo n.42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

Descrizione **lastrico solare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.91 (scala F/2).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **42,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1435 subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	210,00	0,20	42,00
	Sup. reale lorda	210,00		42,00

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Porta accesso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.*Pavim. esterna:* materiale: marmette cemento, condizioni: buone.

Impianti: inesistenti

Accessori: Nessuno

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltoritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Lastrico solare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lastrico solare	42,00	€ 1.100,00	€ 46.200,00
- Valore corpo:			€ 46.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 46.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 46.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	42,0	€ 46.200,00	€ 46.200,00





8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 300,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 45.900,00



**Beni in Trani (BT) Via Superga n.101
Lotto 016**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.101 (Scala F3).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 43,60**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1436 subalterno 12, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lastrico solare sovrastante il fabbricato individuato come "Lotto F3", del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dal portone del civico numero 91 di Via Superga

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

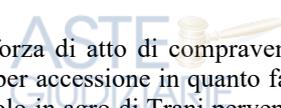
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
Detto immobile è pervenuto alla società "per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:
con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003
- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
- con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
- in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
- in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società "C, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori P, il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la ", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "." la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" ha ceduto alla "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferito dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimillesecentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signore, nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ".,





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società, nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrecentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omissso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n.

BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

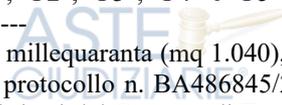
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)





7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. **permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti** per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.



Descrizione **lastrico solare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.101 (Scala F3).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **43,60**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1436 subalterno 12, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II

Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale	218,00	0,20	43,60
	Sup. reale	218,00		43,60

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta accesso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.*Pavim. esterna:* materiale: marmette cemento, condizioni: buone.

Impianti: inesistenti

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Lastrico solare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lastrico solare	43,60	€ 1.100,00	€ 47.960,00
- Valore corpo:			€ 47.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 47.960,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 47.960,00



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	43,6	€ 47.960,00	€ 47.960,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 47.960,00



**Beni in Trani (BT) Via Superga n.111
Lotto 017**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.111 (Scala F/4).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 42,60**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1437 subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lastrico solare sovrastante il fabbricato individuato come "Lotto F4", del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dal portone del civico numero 111 di Via Superga

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

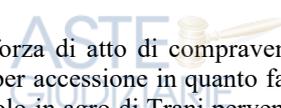
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
Detto immobile è pervenuto alla società per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:
con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003
- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"
- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----
-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----
-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----
- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società " ", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "" acquistò dai signori, il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora, infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori: , in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la """, in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "." la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società " ha ceduto alla "o" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la """, capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "Impresa " per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ",





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società, nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrecentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n.

BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

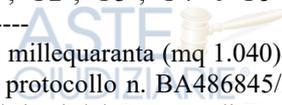
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. **permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti** per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

Descrizione lastrico solare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.111 (Scala F/4).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **42,60**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1437 subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 5.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II

Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale	213,00	0,20	42,60
	Sup. reale	213,00		42,60

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta accesso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.*Pavim. esterna:* materiale: marmette cemento, condizioni: buone.

Impianti: inesistenti

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadeltterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Lastrico solare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lastrico solare	42,60	€ 1.100,00	€ 46.860,00
- Valore corpo:			€ 46.860,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 46.860,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 46.860,00



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	42,60	€ 46.860,00	€ 46.860,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00**Nessuno****Nessuna****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 46.860,00

**Beni in Trani (BT) Via Superga n.121
Lotto 018**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.121 (scala F/5).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e tre piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quarto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 48,40**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1438 subalterno 13, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lastrico solare sovrastante il fabbricato individuato come "Lotto F5", del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dal portone del civico numero 111 di Via Superga

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di

importo ipoteca: 800.00,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE
TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita

Detto immobile è pervenuto alla società per accessione in quanto fa parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:

con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata"

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004

- i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;-----

-con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;-----

-in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"

-in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

- con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società ", nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la "I" acquistò dai signori , il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con , salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora , con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora, infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori:), in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "Impresa", in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla " la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" ha ceduto alla "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferibile dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23; -----

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la "Impresa", capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà "" per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ".,





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società "M nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrecentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n.

BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

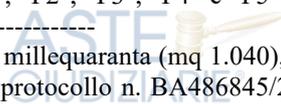
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. **permesso di costruire n. 5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti** per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5" intestata a Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) tra la società ". **CONTRATTO DI QUARTIERE II**

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n. 42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

Descrizione **lastrico solare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Trani (BT) Via Superga n.121 (scala F/5).

Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e tre piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quarto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **48,40**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1438 subalterno 13, categoria F/5 lastrico solare, Consistenza 250 mq, posto al piano 4.L'edificio è stato costruito nel 2014.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale	242,00	0,20	48,40
	Sup. reale	242,00		48,40



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta accesso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.*Pavim. esterna:* materiale: marmette cemento, condizioni: buone.

Impianti: inesistenti

Accessori: **Nessuno****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Lastrico solare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lastrico solare	48,40	€ 1.100,00	€ 53.240,00
- Valore corpo:			€ 53.240,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 53.240,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 53.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	48,40	€ 53.240,00	€ 53.240,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53.240,00



**Beni in Trani (BT) Area scoperta Via Tufare s.n.c.
Lotto 019**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'area scoperta in piano terra sito in Trani (BT) avente accesso dal camminamento condominiale prospiciente la via Tufare (Scala F/2).
L'area scoperta è gravata da un diritto di passaggio delle attività commerciali confinati, infine a filo della pavimentazione insiste una griglia di aerazione di circa 2,50 mq collegata all'autorimessa interrata che dovrà essere libera da cose e persone.
Posto al piano terra sviluppa una superficie complessiva di circa **mq 59,00**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1439 subalterno 3, categoria C/6, Consistenza Catastale 64 mq, posto al piano terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area scoperta in piano terra sovrastate l'autorimessa condominiale del fabbricato individuato come "Lotto F2", del "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo" posto in Trani con accesso dal camminamento condominiale prospiciente la via Tufare

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: scuola media superiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico.
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un dehors dell'attività confinante senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione volontaria (Attiva) eseguita in data 23/12/2020 ai nn. 25664/3046 a favore di
 importo ipoteca: 800.00,00
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento in data 08/02/2021 ai nn. 2453/1937 a favore di COMUNE DI TRANI
 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
 Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI a firma di TRIBUNALE TRANI in data 03/06/2021 ai nn. 12576/9986
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
 4.3.2. *Conformità catastale: Variazione catastale da C/6 a F/3*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
 scadute al momento della perizia: -----
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 . proprietario dal 07/05/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita
 Detto immobile è pervenuto alla società " per accessione in quanto fa parte di fabbricati
 costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in
 seguito precisato:
 con delibera n. 18 del Consiglio Comunale di Trani sempre in data primo aprile 2004 è stata
 approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto
 stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27
 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n.
 114 del 9 ottobre 2003
 - tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani, che identifica le aree come
 "Zona B Pianificata"
 - con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione
 - del Comune di Trani n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della
 Giunta Comunale di Trani n. 42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per
 l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia
 convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione
 della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II
 Sant'Angelo"
 - la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 25 marzo 2004,
 ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria
 con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile
 dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004
 - i soggetti attuatori e il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo
 Protocollo d'Intesa;-----
 -con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. P/109/05 del 12 aprile
 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II
 Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal
 Comune di Trani;-----
 -in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione
 Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore
 dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato
 Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo"
 -in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34
 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la
 realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";-----

 - con delibera n. 2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato
 il citato Accordo di Programma;-----





-con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento- quarantuno e centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

- con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n. 4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n. 8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n. 1.702, Raccolta n. 1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n. 9028 [tra la società, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale], "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo"

- con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n. 90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n. 291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, la signora ha acquistato dai signori, il suolo - costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo e con salvo altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

- ai detti danti causa il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, dalla signora, con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200

- in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto alla detta signora infra maggiore consistenza, per acquisto fatto dai signori, in dipendenza dell'atto rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n. 365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;-----

- con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011, n. 297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;





- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 25 ottobre 2011, Repertorio n. 91.044, registrato a Trani in data 31 ottobre 2011 al n.2789 e trascritto a Trani in data 31 ottobre 2011 ai numeri 21356/15196, è stato stipulato apposito atto d'obbligo e di asservimento, in conformità a quanto previsto dalla sopra citata "Convenzione" e al fine di edificare i fabbricati denominati "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5"; ----- con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n. 91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la "I, in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattordicimiladuecentoquarantasette (mq. 14.247), rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla "" la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e alla "" la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

- con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri: 6250/4920, la società "" i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati quattromilacinquantasei (mq. 4.056), confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n. 55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23;

con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n. 1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360, la " capogruppo della sopra citata associazione temporanea di imprese ("A.T.I."), in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della estensione di metri quadratimilleseicentotrentasette (mq. 1.637) circa, confinante con residua proprietà " per due lati e proprietà del Comune di Trani per gli altri due lati, censito in catasto terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle: 1422 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), di are 07,86, e 1424 (già particella 1414 e precedentemente 259 frazionata), di are 08,51;-----

- con atto rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n. 6221 - Serie 1T, il signor nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, ha conferito l'intero patrimonio aziendale nella costituita società unipersonale ".





- con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n. 2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società " dal signor , nella qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente nel Comune di Barletta, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilaquattrocentodiciannove (mq. 2.419), confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n. 3.486

- a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n.

BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle:-----

- 1434, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1";

- 1435, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantotto (mq. 278) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2";

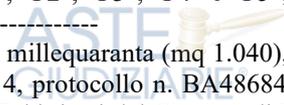
- 1436, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

1437, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantatre (mq. 273) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

- 1438, della superficie catastale di metri quadrati duecentosettantasette (mq. 277) - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

- 1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto); -----

- 1439, della superficie catastale di metri quadrati millequaranta (mq 1.040), dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub. 1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 7 (posto auto scoperto -area scoperta), e sub. 8 (posto auto scoperto - area scoperta)



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. permesso di costruire n. 90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato al Comune di Trani il 29 novembre 2011, permesso di costruire n. 55/2012 in variante del permesso di costruire n. 90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato dal Comune di Trani il 28 settembre 2012 e della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Trani il 9 luglio 2013, protocollo n.28278, in variante al permesso di costruire n. 90/2011. In data 29 ottobre 2014 protocollo n. 40991 è stata presentata la richiesta di agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, integrata con istanza del 7 novembre 2014 protocollo n.42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione

Descrizione **lastrico solare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'area scoperta in piano terra sito in Trani (BT) avente accesso dal camminamento condominiale prospiciente la via Tufare (Scala F/2).

L'area scoperta è gravata da un diritto di passaggio delle attività commerciali confinati, infine a filo della pavimentazione insiste una griglia di aerazione di circa 2,50 mq collegata all'autorimessa interrata che dovrà essere libera da cose e persone.

Posto al piano terra sviluppa una superficie complessiva di circa **mq 59,00**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 23 mappale 1439 subalterno 3, categoria C/6, Consistenza Catastale 64 mq, posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009 l'immobile è identificato nella zona Contratto di Quartiere II Norme tecniche ed indici: con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n. 18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n. 114 del 9 ottobre 2003;

- tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di Trani che identifica le aree come "zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV ripartizione - n. 182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale n. 42

del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area scoperta	Sup. reale	59,00	0,20	11,80
	Sup. reale	59,00		11,80

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. esterna: materiale: marmette cemento, condizioni: buone.

Impianti: inesistenti

Accessori: **Nessuno**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto. Il computo della superficie commerciale del compendio è stata eseguita calcolando la superficie netta (cioè escludendo le murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadelterritorio.it

8.3. Valutazione corpi**A. Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area scoperta	11,80	€ 1.100,00	€ 12.980,00
- Valore corpo:			€ 12.980,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.980,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.980,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Area scoperta	59,00	€ 12.980,00	€ 12.980,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.480,00