

DONATO MOREA

CN = DONATO MOREA
O = ORDINE DEGLI
INGEGNERI DI BARI
C = IT

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 4: SUOLO IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BARI
AL FOGLIO 51 PARTICELLE 998 E 999)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

FALLIMENTO N° 170 /2013

Nella procedura in epigrafe l'illustrissimo G.D. Dott. Michele Prencipe, in seguito sostituito prima dalla Dott.ssa Rosanna Angarano ed in ultimo dalla Dott.ssa Paola Cesaroni, su richiesta del Curatore Fallimentare Avv. Massimiliano Giannini, nominava Coadiutore del fallimento il sottoscritto Ing. Donato Morea, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, al n° 3343, con studio professionale in Bari alla Via Dalmazia n° 179, incaricandolo, tra l'altro, di procedere alla valutazione degli immobili di proprietà della Ditta fallita.

Lotto 4: SUOLI IN VIA PEZZE DEL SOLE, SNC

La presente relazione di stima riguarda due suoli ubicati nel territorio del Comune di Bari in via Pezze del Sole snc, traversa di via Amendola, in zona semiperiferica, di proprietà della :

1.1 PROPRIETA' E SITUAZIONE ATTUALE

Rinveniente da atto di compravendita del 30/12/2002, con Nota di trascrizione R.G. n. 1622.1/2003 in atti dal 16/01/2003 Repertorio n. 115308 (dati catastali foglio 51 – particella 69), una prima variazione catastale per Frazionamento del 19/04/2004 Pratica n. BA0147920 in atti dal 19/04/2004

Prot. Approv. 1669/2004 del 19/08/2004 - n. 147920.1/2004 (dati catastali foglio 51 – particella 627), e successiva variazione catastale per Frazionamento del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD Registro Ufficiale 12827, che hanno dato origine alle attuali particelle 998 e 999.

VISURA CATASTALE (allegato A)

Detti suoli, come da Visura Catastale del 27/03/2023 prodotta dalla CTU, risultano individuati in Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio di Mappa n. 51, rispettivamente alla particella 998, con destinazione “Ente Urbano” – Senza Classamento - Superficie 36 mq e particella 999, sezione A, qualità Seminativo arboreo, classe 4, superficie 659 mq, Redditi: domenicale € 1,70 – agrario € 1.02.

La dicitura “Ente Urbano” indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni, che consiste nell' inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati.

Tale accatastamento al catasto fabbricati è avvenuto con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al catasto terreni.

Il mappale in qualità di "ente urbano", risulta quindi al catasto terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto “urbane”, come attività commerciali, residenziali, industriali etc..

Qualora il passaggio in ”ente urbano”, avvenisse in data successiva al periodo

informatizzato, effettuando una visura per immobile storica al terreni sarà possibile visionare anche la natura del terreno agricolo nel periodo antecedente alla pratica del tipo mappale.

1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO (allegato B)

Il suolo, così come individuato in catasto, ricade in “aree a verde pubblico – verde di quartiere” e “viabilità di P.R.G.” secondo il P.R.G. vigente del Comune di Bari.

Le aree in esame, a seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, ricadono in aree individuate come “Beni paesaggistici ai sensi dell’art.134 del D.Lgs. 42/2004” dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.).

Secondo la “Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. ai sensi dell’art. 5.06 delle N.T.A.” i suoli in perizia risultano compresi in “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua esclusi dalla tutela ai sensi dell’art. 142 co.2 lett.a e lette. b D.Lgs n. 42/2004”.

Inoltre le particelle ricadono nelle “Aree escluse dalle norme”, ai sensi del Titolo II e Titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e art. 142 co.2 del D.Lgs n. 42/2004.

1.4 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE (allegato C)

La particella 998 ha forma quadrata di dimensioni pari a circa 6,00x6,00 mt, per una superficie complessiva pari a 36,00 mq.

La particella 999 ha forma ad L per una superficie complessiva pari a 659,00 mq.

La superficie complessiva ammonta pertanto a 695,00 mq.

Risulta perimetrata da muro di cinta al confine sud con la particella 1000 ed

al confine est con la particella 997 (particelle attualmente di proprietà della stessa), al confine nord con le particelle 462 e 620 di altra diversa proprietà, mentre il confine ovest con la strada pubblica di accesso all'intero compendio immobiliare risulta completamente aperto.

Inoltre la particella 999 risulta quasi completamente asfaltata, in discreto stato di manutenzione.

Va evidenziato che sul confine con la particella 620, quasi al termine del confine stesso, è stato aperto un cancello per l'accesso a quest'ultima proprietà senza autorizzazione da parte dell'attuale proprietario.

1.5 STIMA DEL BENE IMMOBILE

Per determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame, il sottoscritto CTU ha adottato la metodologia del "Costo di riproduzione deprezzato". Tale procedimento deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso al mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili e dei dati sui parametri tecnico economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Pertanto si è operato valutando il più probabile valore di mercato determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento per vetustà, considerando:

- Il deterioramento fisico;
- L'obsolescenza funzionale;
- L'obsolescenza economica.

Il costo tecnico unitario di costruzione è stato determinato sinteticamente ricercando i costi parametrici per tipologia d'opera, risultando per il suolo in perizia pari a 50,00 €/mq.

Ne deriva, considerando la superficie complessiva di 695,00 mq:

$$695,00 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 34.750,00 \text{ €}.$$

Tale importo va decurtato del deterioramento fisico curabile, valutato mediante il costo di ripristino, e pari al 20% e risulta essere:

Valore di mercato dei suoli individuati in Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio di Mappa n. 51, particelle 998 e 999:

$$\text{€ } 34.750,00 - 20\% = \text{..... € } 27.800,00$$

Tanto il sottoscritto può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli dal Sig. Giudice Delegato Dott. Michele Prencipe, in seguito sostituito dalla Dott.ssa Paola Cesaroni, su richiesta del Curatore Fallimentare Avv. Massimiliano Giannini.

Bari, giugno 2023

IL C.T.U.

(Ing. Donato Morea)

Si trasmette la presente relazione in formato PDF, libero e firmato digitalmente, con gli allegati di seguito elencati:

Allegato "A": Visura Catastale e Foglio di Mappa 51 del Catasto Terreni

Allegato "B": Inquadramento urbanistico - Certificato di destinazione urbanistica

Allegato “C”: Descrizione dell’immobile - Ortofoto - Documentazione fotografica

Allegato “D”: Specifica delle spese e delle competenze professionali.

Bari, giugno 2023

IL C.T.U.

(Ing. Donato Morea)

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 4: SUOLO IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BARI
AL FOGLIO 51 PARTICELLE 998 - 999)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

ALLEGATO A

Visura Catastale e Foglio di Mappa 51 del Catasto Terreni

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **28/03/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/03/2023

Dati identificativi: Comune di **BARI (A662A) (BA)** Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **998**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **36 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

› **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662A) (BA)**
Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **998**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

› **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **36 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/03/2023

Dati identificativi: Comune di **BARI (A662A) (BA)** Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **999**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,70**
agrario **Euro 1,02**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **659 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

› **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662A) (BA)**
Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **999**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,70**
agrario **Euro 1,02**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**
Superficie: **659 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

1. FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=5000

E=4000

1 Particella: 999

28-Mar-2023 11:30:33
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met#rotcollo pratica T203135/2023
Comune: (BA) BARI/A
Foglio: 51

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 4: SUOLO IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BARI
AL FOGLIO 51 PARTICELLE 998 - 999)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

ALLEGATO B

**Inquadramento urbanistico:
Certificato di destinazione urbanistica**



28 LUG. 2015

Bari, _____

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica

IL DIRETTORE DEL SETTORE

- ⇒ vista l'istanza presentata con prot. n. **165448** del **10/07/2015** da **MOREA Donato**, residente in Bari alla via Dalmazia n. 179;
- ⇒ visti gli atti d'Ufficio;
- ⇒ visto l'art. 30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001;
- ⇒ visto il P.R.G., approvato con decreto del Presidente della G.R.P. n.1475 del 08/07/1976, e successive varianti approvate;
- ⇒ visto il "Rapporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico", approvato con delibera di C.C. n.3 del 17/01/2013 e ss.mm.ii.;

certifica

che gli immobili, individuati in catasto terreni con gli identificativi di seguito riportati:

comune	sez. cens.	foglio	particelle
Bari	-	51	99-627-628-69-622

sono destinati a:

- p.lle 99-627-628-69: **"aree a verde pubblico - verde di quartiere"** e **"viabilità di P.R.G."**;
- p.la 622: **"aree a verde pubblico - verde di quartiere"**.

A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, si fa presente che le suddette particelle ricadono in aree individuate come **"Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"** dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.), approvato con delibera n. 176 del 16/02/2015 (B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015).

Secondo la **"Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. ai sensi dell'art. 5.06 delle N.T.A."**, approvata con delibera di C.C. n. 4 del 18/03/2014 in ottemperanza alle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di G.R. n.1812 del 02/08/2011 e approvata in via definitiva con prescrizioni e modifiche dalla Regione Puglia con delibera di G.R. n. 2252 del 28/10/2014 ai sensi dell'art. 16 co. 10 della L.R. 56/80, le suddette particelle sono comprese in **"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua esclusi dalla tutela ai sensi dell'art. 142 co.2 lett.a e lett.b D.Lgs. 42/2004"**.

Inoltre le stesse ricadono nelle **"Aree escluse dalle norme"**, ai sensi del Titolo II e Titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e art.142 co.2 del D.Lgs. n. 42/2004.

Si fa presente che le linee riportate sulla mappa catastale allegata non costituiscono **"allineamenti"** per l'esatta definizione dei limiti di zonizzazione di P.R.G..

Vista la direttiva della "Presidenza del Consiglio dei Ministri" DFP 0061547 P- del 22/12/2011, ai sensi della stessa, lettera b), il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

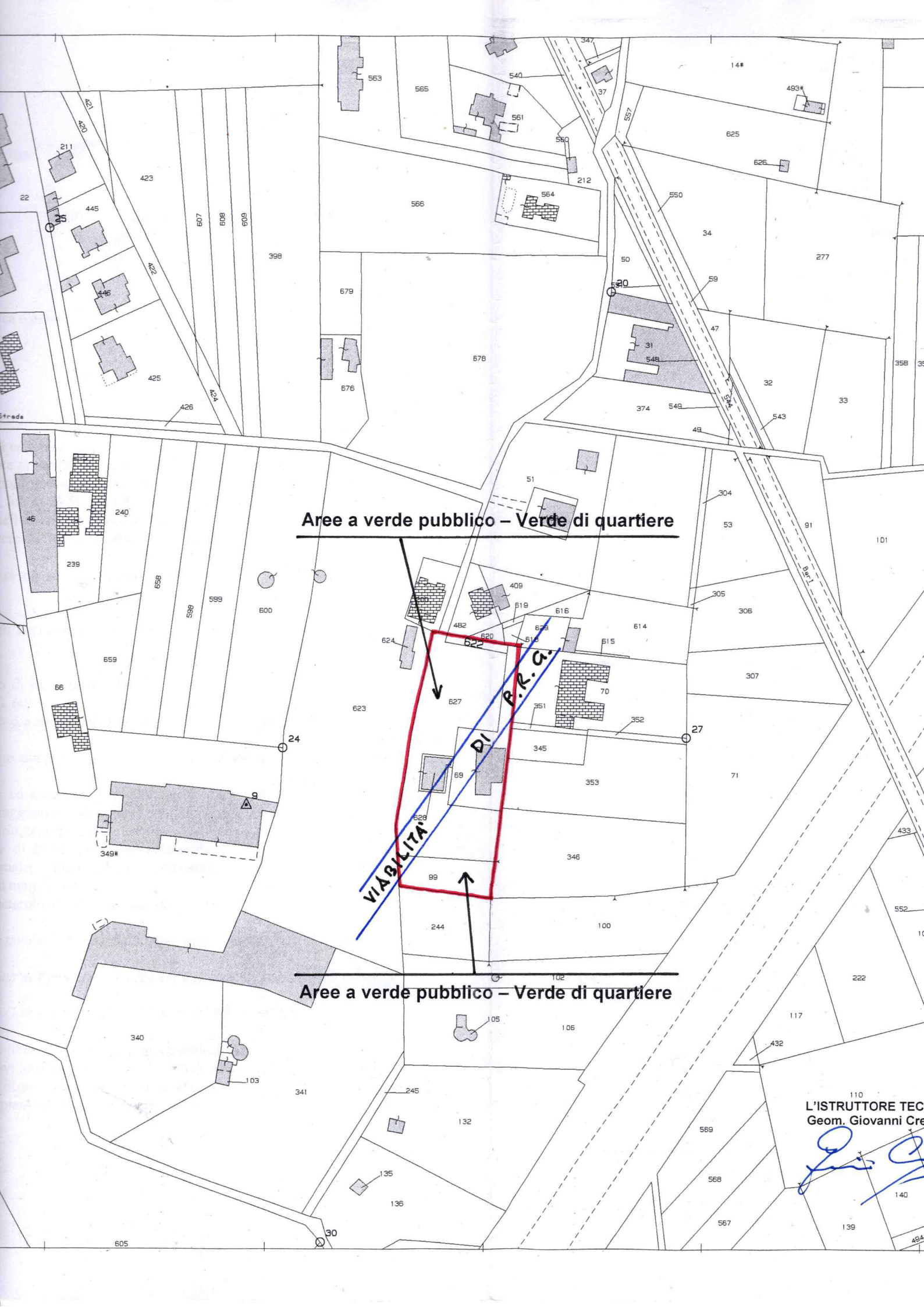
Allegati, costituenti parte integrante e sostanziale del presente certificato:

1. n. 1 visura di mappa del foglio n. 51 di Bari;
2. N.T.A. di P.R.G. .

L'ISTRUTTORE TECNICO
geom. Giovanni Creanza

IL DIRETTORE DI SETTORE
(ing. **Laura Casanova**)





Aree a verde pubblico - Verde di quartiere

DI P.R.G.
VIABILITA'

Aree a verde pubblico - Verde di quartiere

110
L'ISTRUTTORE TEC
Geom. Giovanni Cre

140

139

494

CITTA' DI BARI

Si attesta, ai sensi dell'art. 14 della Legge 4-1-1968 n. 165, che la presente copia composta di n. 3 fogli, è conforme all'originale

Allegato al certificato di destinazione urbanistica istanza del 10/07/2015 n. 165448

L'ISTRUTTORE TECNICO

Geom. Giovanni Creanza



IL DIRETTORE DEL SETTORE

Ing. Laura CASANOVA



ART. 26 - Aree di uso pubblico.

Le aree di uso pubblico sono di proprietà pubblica o privata.

ART. 27 - Aree destinate alla viabilità.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- strade, nodi stradali e piazze;
- parcheggi;
- rispetti stradali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi, attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art.3, comma 2°, lett. d. D.M. 2-4-68; nelle aree sub c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili.

A tale scopo l'amministrazione Comunale emanerà apposita normativa.

ART. 28 - Viabilità.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di Piano.

Le strade si suddividono in:

- strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, munite di strade di servizio laterali, con sezione media complessiva di ml. 60;
- strade di nuova costruzione, a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 25;
- strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 15;
- strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 15 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml. 3.50 per ciascuna corsia e di ml. 0.75 per ciascun marciapiede.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle tavole di Piano e nella presente normativa.

ART. 31 - Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere).

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:



a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
- Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area;
- P.: parcheggi: min. 10% dell'area;
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;
- Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;
- Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq.;
- Rc.: rapporto di copertura: max 3% dell'area,
- P.: parcheggi pubblici: min. 12% dell'area;
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 85% dell'area;
- Dc.: distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati: min. ml. 20;
- Ds.: distanza dalle strade: min. ml.15;

c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq.;
- Rc.: rapporto di copertura: max 4% dell'area;
- P.: parcheggi pubblici: min. 16% dell'area;
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area.

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente.

ART. 43 - Aree per i servizi della residenza e verde di quartiere.

Le aree per i servizi della residenza, sono le seguenti :

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: mq./ab. 4,50
- aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: mq./ab. 2,00
- aree per parchi e giuochi: mq./ab. 11,00
- aree per parcheggi di zona: mq./ab. 2,50

per un totale di mq./ab. 20,00

Per le zone di espansione gli elaborati del piano non vincolano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi entro la zona omogeneamente definita di espansione, attraverso piani particolareggiati, o lottizzazioni convenzionate.



ART. 52 - Aree per i servizi della residenza delle zone omogenee A e B.

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

Le aree per i servizi della residenza delle zone omogenee "A" e "B", identificate nelle tavole di PRG con apposita simbologia, sono destinate esclusivamente alle attività elencate nei precedenti art. 40 3° comma e art. 43.

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purchè l'area non risulti inclusa nel programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Tali interventi saranno oggetto di un piano di utilizzazione deliberato dal Consiglio Comunale e definito sulla base della verifica degli "standard" dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni.

Nel caso di mancata adozione del piano di utilizzazione, l'intervento dei privati è ammesso previa valutazione del Comune operata sulla base della verifica degli standard dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni.

Per le aree di cui agli artt.31 e 32 tale verifica è fatta con riferimento rispettivamente alle esigenze del verde ed attrezzature di servizio a carattere regionale o urbano.

Ogni intervento nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. con unità operativa minima di intervento pari ad almeno 10.000 mq.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purchè esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.

I piani urbanistici e gli interventi diretti sono regolati dagli indici e parametri di cui all'art. 54 co.1 delle N.T.A., ad esclusione del limite della superficie fondiaria (Sf).

ART. 59 - Attuazione del P.R.G. .

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del PRG attraverso piani attuativi, programmi e progetti, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano ed assicurando il coordinamento con il Piano Triennale delle OO.PP., verificando lo stato di attuazione del territorio interessato e la coerenza con le effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione dello stesso.

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio per attuare interventi di riuso e recupero dell'edificato esistente, di ristrutturazione urbanistica, di riqualificazione, di nuova urbanizzazione.

Nessun nuovo piano attuativo potrà essere adottato quando non siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria né le stesse rientrino in progetti approvati e finanziati in itinere a cura dell'Amministrazione Comunale, né vi sia impegno formale del soggetto proponente e/o realizzatore del piano attuativo a mezzo di apposita convenzione tra soggetto e Comune, a realizzare le opere sia all'interno del perimetro del piano attuativo che all'esterno e comunque fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, cedendole gratuitamente al Comune.



TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 4: SUOLO IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BARI
AL FOGLIO 51 PARTICELLE 998 - 999)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

ALLEGATO C

**Descrizione dell'immobile:
Ortofoto - Documentazione Fotografica**

ORTOFOTO

02/04/23, 16:18

Google Earth





Foto 1: Accesso al Compendio immobiliare da via Pezze del Sole



Foto 2: Cancello di accesso alla particella 999



Foto 3: Cannello di accesso al residuo suolo della p.Ila 999 e alle p.Ile 628 e 69



Foto 4: Residuo suolo della p.Ila 999 e sulla destra p.Ila 998