

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 228/2019 R.G. Es.

Contro



Via Lussemburgo,12 - Foggia
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765

decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Nella procedura n. 228/2019 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Nell'udienza del 28.1.2021, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1)- bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);

1)- quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto,



reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di



registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli **immobili urbani**, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sui quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la



conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 30.4.2019 per avv. . favore della
trascritto a Foggia l'11.6.2019 al n. 9780 R.P. si
sottopongono ad esecuzione forzata i seguente beni di proprietà di '
, nata a
terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.

Le operazioni peritali.

La comunicazione a mezzo raccomandata inviata il 22.2.2021, fissava il sopralluogo per il giorno 9.3.2021 alle ore 11.

La ricevuta di ritorno attesta che la raccomandata è stata consegnata il 20.2.2021.

Il giorno 9 marzo lo scrivente si è recato all'appuntamento ma nessuno è comparso. Trattandosi di terreni, lo scrivente si è recato autonomamente sui luoghi ed ha comunque potuto effettuare riscontro con le planimetrie, con gli stralci di mappa, effettuando anche rilievi metrici e fotografici.

Quesito n. 1.

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa.

Quesito n. 1/bis.

ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente



il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

L'atto di provenienza a favore del debitore:

Con atto notar del 27.10.2016, rep. 2095, trascritto a Foggia il 4.11.2016 al n. 16455 R.P.,

hanno venduto a (come bene personale ai sensi dell'art. 179 lettera f del c.c.), il terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228 (ex p.lla 118).

Ai venditori i beni sono pervenuti con:

Con successione apertasi il 20.2.2002, rep. 606, trascritta a Foggia il 28.8.2015 al n. 12110 R.P., ha ricevuto da , la proprietà di 8/12 del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 27.8.2003, rep. 986, trascritta a Foggia il 5.10.2009 al n. 15603 R.P., hanno ricevuto da la proprietà di 1/24 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 18.2.2008, rep. 271, trascritta a Foggia il 8.9.2008 al n. 15101 R.P., anno ricevuto da la proprietà di 4/72 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 4.11.1994, rep. 826, trascritta a Foggia il 4.1.2006 al n. 248 R.P., hanno ricevuto da , la proprietà di 1/48 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 24.12.1996, rep. 827, trascritta a Foggia il 12.12.2005 al n. 18842 R.P., hanno ricevuto da , la proprietà di 1/144 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 20.2.2002, rep. 754, trascritta a Foggia il 1.12.2003 al n. 21487 R.P., ha ricevuto da la proprietà di 8/12 del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173. *(La successione è*



stata presentata e trascritta due volte vedi rep. 606, trascritta a Foggia il 28.8.2015 al n. 12110 R.P.)

Con successione apertasi il 25.6.1989, rep. 1094, trascritta a Foggia il 5.1.1993 al n. 119 R.P., per 1/12, per 1/12, per 8/12, per 1/12, per 1/12, hanno ricevuto da , l'intero della piena proprietà del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

A i beni erano pervenuti in data antecedente il 16.12.1977.

Quesito n. 1/ter.

verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1/quarter.

verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario effettuato il 17.4.2021, non emergono altre procedure trascritte.

Quesito n. 1/quinquies.

verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

ha contratto matrimonio il
con , nell'estratto non vi è alcuna annotazione (si allega estratto di matrimonio).

I beni sono stati acquistati come bene personale (si allega titolo di acquisto)



Quesito n. 2.

identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Per natura, conformazione e ubicazione degli immobili si crea un solo lotto:

LOTTO UNICO -

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla contrada San Ricciardi, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58
sup. tot. Ha.		1,1062			

Il fondo raggiungibile da San Severo partendo dall'altezza del casello autostradale, si imbecca la Strada Statale 272 per San Marco in Lamis per 5 km., poi si svolta a destra imboccando la strada provinciale 27 e dopo circa 2 Km. si imbecca un tratturello sulla destra che conduce al fondo.

Il tratturello in terra battuta lambisce il lato Est delle p.lle 142 e 173 e il lato Nord della p.la 228.

Il fondo è di forma regolare con i lati dritti a formare una "T" distesa, con giacitura pianeggiante. Il suolo si presenta con poco scheletro e buona fertilità.

Coltivato ad oliveto con piante disetanee tra i 15 ed i 50 anni, con piante giovani trapiantate da poco a riempire le file.

Le piante sono ben curate e fitosanitariamente sane.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Il fondo confina: a nord con p.la 96; ad est con p.lle 252 e 105; a sud con p.la 107 ed a Ovest con p.la 117.

L'immobile è intestato a ***per la piena dell'intero.***



Quesito n. 2/bis.

esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

Si allegano elaborati con la individuazione dei beni su aerofoto e rappresentazione delle particelle catastali.

Quesito n. 3.

analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

LOTTO UNICO -

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla contrada San Ricciardi censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58
	sup. tot. Ha.	1,1062			

Il fondo è comodamente raggiungibile con strada asfaltata e poi si deve percorrere un tratto in terra battuta che costeggia il confine di diverse proprietà. Il tratturello è ben definito e lo si può percorrere anche in condizioni climatiche non del tutto favorevoli.



Di forma regolare, con giacitura pianeggiante. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Si tratta di terreni fertili, adatti alla coltivazione degli olivi con buone produzioni.

Le coltivazioni prevalenti della zona sono vigneti ed oliveti,

La posizione è interessante sia per acquirenti provenienti da San severo che da San Marco in Lamis.

Quesito n. 4.

stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I valori.

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla contrada San Ricciardi.

La zona ha destinazione "zona agricola pregiata" di alto valore agronomico.

E' irrigabile, comodo da raggiungere.

Non si ravvedono problemi ostativi e vincoli per la vendita.

Terreni con queste caratteristiche, si possono valutare tra i 25.000 ed i 30.000 €/ha.

Nel nostro caso nelle condizioni in cui si trova è applicabile il valore di 30.000 €/ha.

La superficie totale ammonta a ha. 1.10.62 che moltiplicati per 30.000, forniscono un valore di € 33.186,00.

L'intero della piena proprietà del lotto è valutata 33.200,00 € (arrotondato).



Quesito n. 4/bis.

specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

Si tratta di terreni agricoli e la superficie valutata è quella catastale.

Quesito n. 5.

verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

L'immobile è intestato a _____ per la piena dell'intero.

Quesito n. 6.

individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

LOTTO UNICO -

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla c.da San Ricciardi censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58
sup. tot. Ha.		1,1062			

Il fondo confina: a nord con p.lla 96; ad est con p.lle 252 e 105; a sud con p.lla 107 ed a Ovest con p.lla 117.

L'immobile è intestato a _____ per la piena dell'intero.

L'intero della piena proprietà del lotto è valutata 33.200,00 € (arrotondato).



Quesito n. 7.

individuazione della stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Durante il sopralluogo nessuno è stato incontrato, il fondo è però coltivato.

Non sono stati rilevati contratti.

L'immobile è nel possesso di

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonchè l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Non sono stati rilevati vincoli.

Quesito n. 9.

all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sui beni grava:

- pignoramento immobiliare. del 30.4.2019 trascritto a Foggia l' 11.6.2019 al n. 9780 R.P. a favore della

ontro
sul terreno in agro

di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.

Quesito n. 10.

verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonchè all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;



I terreni ricadono in zona "E" zona agricola pregiata con gli indici e limiti, descritti nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

Quesito n. 11.

alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali e necessaria;

In particolare omissis....

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Si tratta di terreni e si allega il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n. 12.

verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:



Lotto unico						
Comune di ubicazione	- San Severo					
Tipologia immobile	terreno agricolo olivetato					
Sommaria descrizione	Piena proprietà dell'intero di terreno agricolo olivetato , asservito dal Consorzio di Bonifica.					
Confini	Il fondo confina: a nord con p.lla 96; ad est con p.lle 252 e 105; a sud con p.lla 107 ed a Ovest con p.lla 117.					
Estensione e dati catastali	<i>superficie</i>					
	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
	55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42
	55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42
	55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58
	sup. tot.					
		Ha.	1,1062			
Attuale proprietario	<i>L'immobile è intestato a _____ per l'intero della piena proprietà.</i>					
Titolo di provenienza del bene	Atto notar _____ del 27.10.2016, rep. 2095, trascritto a Foggia il 4.11.2016 al n. 16455 R.P., _____ (come bene personale), il terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.					
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- pignoramento immobiliare. del 30.4.2019 trascritto a Foggia l' 11.6.2019 al n. 9780 R.P. a favore della _____ contro _____, nata a _____, sul terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.					
Stato di occupazione	Il bene è nel possesso del proprietario					
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il terreno ricade in zona "E" verde agricolo					
Conformità catastale	si tratta di terreni.					
Abitabilità e agibilità	si tratta di terreni.					



Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	La piena proprietà dell'intero è di € 33.200,00
--	--

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 17.4.2021

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)





--- San Severo fgl 55, p.lle 142, 173, 228



luoghi nelle vicinanze



--- San Severo figl 55, p.lle 142, 173, 228





La stradina di accesso al fondo



Il fondo in agro di San Severo al foglio 55, particolare delle p.lle 142 e 173





Il fondo in agro di San Severo al foglio 55, particolare della p.lla 228 con piantine nuove



La bocchetta posta in prossimità del confine della p.lla 228





Il fondo in agro di San Severo al foglio 55, particolare della p.lla 228



La stradina che lambisce la p.lla 228



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2021

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN SEVERO (Codice: I158) Provincia di FOGGIA	
Soggetto individuato		

1. Immobili siti nel Comune di SAN SEVERO(Codice I158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	55	142		-	ULIVETO 2	15 56		Dominicale Euro 8,84	Agrario Euro 4,42	Variazione del 15/06/2017 protocollo n. FG0232042 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 26858.1/2017)	Annotazione
2	55	173		-	ULIVETO 2	15 56		Euro 8,84	Euro 4,42	Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. FG0482688 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 129145.1/2007)	Annotazione
3	55	228		-	ULIVETO 2	79 50		Euro 45,16	Euro 22,58	VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/12/2015 protocollo n. FG0252129 in atti dal 03/12/2015 FUSIONE DI P. LLE PROT. 245550/2015 (n. 5032.1/2015)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione:

di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2017 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2017.0541407 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa4356.2017.0003075)

Immobile 2: Annotazione:

variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 3: Annotazione:

di immobile: comprende la p.lla 258

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2021

Data: 24/02/2021 - Ora: 17.05.32

Visura n.: T335414 Pag: 2

Segue

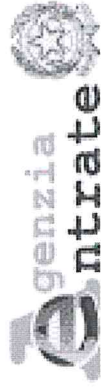
Totale: Superficie 01.10.62 Redditi: Dominicale Euro 62,84 Agrario Euro 31,42

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DIRITTI ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà per 1/1 bene personale		
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2016 Nota presentata con l'acquisto Unico in atti dal 04/11/2016 Repertorio n.: 2095 Rogante: Sede: SAN MARCO IN LAMIS Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16455.1/2016)			

2. Immobili siti nel Comune di SAN SEVERO(Codice I158) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori			
1	52	84		AA	SEMINAT IVO	11 00		Euro 6,25	Dominicale	Euro 3,41	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/2018 protocollo n. FG0078409 in atti dal 30/05/2018 IST. 78287/18 CANC RISERVA (n. 2525.1/2018)	Annotazione
2	52	298		-	SEMINAT IVO	06 14		Euro 11,10		Euro 4,76		Tabella di variazione del 15/12/2011 protocollo n. FG0385667 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41432.1/2011)	Annotazione
3	52	299		AA	SEMINAT IVO	29 00		Euro 16,47		Euro 8,99		Tabella di variazione del 15/12/2011 protocollo n. FG0385668 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41433.1/2011)	Annotazione
4	52	301		AB	VIGNETO	02 30		Euro 4,16		Euro 1,78		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/2018 protocollo n. FG0078411 in atti dal 30/05/2018 IST. 78287/18 CANC RISERVA (n. 2526.1/2018)	Annotazione



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/02/2021 - Ora: 17.05.32
Visura n.: T335414 Pag: 3

Fine

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2021

- Immobile 1: Annotazione:** di immobile: canc riserva ai sensi della l.679/69 art.12
- Immobile 2: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)
- Immobile 3: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)
- Immobile 4: Annotazione:** di immobile: canc riserva ai sensi della l.679/69 art.12
- Totale: Superficie 95,38 Redditi: Dominicale Euro 64,65 Agrario Euro 33,49**

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (AI TO PUBBLICU) del 29/10/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/11/2020 Repertorio n.: 2313 Rogante: MATTINATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15518.1/2020)		(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA			Sede:

Totale Generale: Superficie 02.06.00 Redditi: Dominicale Euro 127,49 Agrario Euro 64,91
Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/04/2021 Ora 11:32:23
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T51530 del 17/04/2021

per dati anagrafici
Richiedente DCPGNN

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Comune: SAN SEVERO (FG)
Tipo catasto: terreni
Identificativo definitivo: Foglio: 55

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1990 al 16/04/2021

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita				
Data di nascita	Sesso	F	Codice fiscale	

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2016 - Registro Particolare 16455 Registro Generale 21725
Pubblico ufficiale Repertorio 2095/1517 del 27/10/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN SEVERO(FG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2019 - Registro Particolare 9780 Registro Generale 12813
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1960/2019 del 30/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN SEVERO(FG)
Nota disponibile in formato elettronico





CITTA' DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

Allegato B
Atto Rep. n. 2095
Racc. n. 1517

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.30, D.P.R. 6-6-2001,n°380)

IL DIRIGENTE AREA V

Visti:

- l'art.107 del D.Leg.vo 18-8-2000, n°267;
- la determinazione dirigenziale n° 1/VI del 15 gennaio 2008, concernente l'individuazione del funzionario responsabile del procedimento di formalizzazione e di adozione del presente certificato, ai sensi dell'art.5 della legge 241/90, nonché la nota in data 7 settembre 2011 prot.n. 167/S.U.E. a firma del Dirigente Area V;

Visto:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 novembre 2014 di approvazione del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale ai sensi della Legge regionale n.20/2001, pubblicata ai fini dell'efficacia sul B.U.R.P. n. 173 del 18 dicembre 2014 e sulla G.U.R.L., Parte Seconda. n.152 del 27 dicembre 2014;

Visti:

- il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia), approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015;
- il P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia, Stralcio "Assetto Idrogeologico") approvato con delibera n. 39 del 30-11-2005 dal Comitato Istituzionale dell'Autorita' di Bacino della Puglia e successiva delibera n. 59 del 4 ottobre 2013 di approvazione delle integrazioni e modifiche alle perimetrazioni relative al territorio del Comune di San Severo, così come riportato nel PUG - Parte Strutturale - Quadro C;
- il P.C.T. (Piano Comunale Tratturi) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 dell' 11 ottobre 2010 in adempimento alle disposizioni della Legge Regionale n. 29/2003 e ss.mm. ed. ii. e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 10 gennaio 2013 di approvazione della variante urbanistica al medesimo P.C.T. con validità quinquennale fino;

CERTIFICA

che l'area riportata in N.C.T al:

FOGLIO	PARTICELLE
95	228, 142 e 173.

A) - in base alle previsioni del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale - Parte Programmatica risulta qualificata in parte come Es "Zona Agricola pregiata" (di alto valore agronomico a produzione specializzata) di cui all'art. 45 delle N.T.A. secondo le prescrizioni dell'art. s. 23.2

Prescrizioni urbanistiche di zona

23.2 - Es: Zona agricola pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata)

- 23.2.1 - Costituiscono la zona Es le aree destinate all'attività agricola intorno alla città, utilizzate prevalentemente per oliveti, vigneti, frutteti, ecc.
- 23.2.2 - L'intervento edilizio è ammesso entro i limiti quantitativi massimi e ad opera dei soggetti indicati dalle norme regionali vigenti in materia.
- a) Per gli edifici di origine agricola che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono consentiti esclusivamente interventi volti al loro recupero con mutamento della destinazione all'interno del settore agricolo (per funzioni agrituristiche, ad esempio), per funzioni residenziali o per funzioni ricettive legate al settore agricolo quali residenze rurali, attività di degustazione del prodotto agro-alimentare, ecc.
- b) Per gli edifici a destinazione residenziale conseguita entro la data di adozione delle presenti norme, l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:
- Ampliamento della Sul in misura massima del 15% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 100 mq.
 - H = 6,5 m.
- In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l'ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito.
- c) Per i fabbricati aventi, alla data di adozione delle presenti norme, destinazione produttiva l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:
- Ampliamento della Sul in misura massima del 5% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme, e comunque fino ad un massimo di 200 mq.
 - H = non superiore a quella dell'edificio ampliato;
- d) Per le aree già utilizzate a fini ricreativi e/o sportivi, per destinazioni di cui al successivo comma 3, per accorpamenti non superiori a 20.000 mq. escludendo aree a parcheggio o a parco, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura Rc massimo = 5%
 - H massima = 4,5m fatta eccezione per gli impianti sportivi in cui H massima = 8m.
- e) La realizzazione di interventi finalizzati allo sviluppo e al recupero del patrimonio produttivo agricolo sarà attuabile, a titolo oneroso, anche da soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti mediante P.U.E.



CITTA' DI SAN SEVERO
 Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

f) L'area d'intervento, in ogni caso, dovrà avere una superficie almeno pari all'unità minima colturale di 10.000 mq.
 23.2.3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
 • per i casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 23.2.2 sono ammesse destinazioni agricole (A), residenziali (R), destinazioni di tipo ricettivo (Pr) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) nei limiti di cui al precedente comma 23.2.2;
 • per i casi di cui alla lettera c) del precedente comma 23.2.2 è ammessa la sola destinazione produttiva (Pi);
 • per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.2.2 sono ammesse destinazioni per servizi (S), limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.
 23.2.4 - Gli interventi edilizi e non- devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola va esercitata nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni, salvaguardando le biodiversità presenti e valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi.
 23.2.5 - E' consentita la realizzazione di casette d'appoggio, quali elementi della tipologia rurale rinveniente dall'uso di fabbricati di ridotte dimensioni, per uso diurno o comunque temporaneo, della superficie non superiore a mq. 50 e comunque nel rispetto dell'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; potranno essere dotate di pergolati e/o verande, aperte su tre lati, con superficie non superiore a quella della casetta d'appoggio.

- B) - in base alle previsioni del P.P.T.R. non ricade in zona oggetto di Tutela Ambientale e Paesaggistica
 C) - in base alle previsioni del P.A.I. , così come riportato nel P.U.G. - Parte Strutturale - Quadro C, non ricade in zone individuate a pericolosità idraulica e geomorfologica né in Aree sottoposte a rispetto fluviale;
 D) - Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi, ai sensi dell'art.15 della legge 12 novembre 2011 n. 183.

L'utilizzazione delle aree di cui sopra e' subordinata al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie derivanti da leggi statali e regionali , dal Regolamento Edilizio Comunale nonché da vincoli pregiudizievoli.

Si rilascia a richiesta della sig. ra Masullo Lucia presentata in data 6 maggio 2016 prot.n. 10564 ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, per uso stipula.

San Severo, 18 maggio 2016



p/ IL DIRIGENTE AREA V
 (ins. Maria Giovanna Palermo)

La presente copia, composta di fogli SEI è conforme

all'originale e si rilascia per

uso TRASCRIZIONE

S. Carro in Rovis, 8 Novembre 2016



CITTA' DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

C.D.U. n. 142 /Reg. 2021

Rif. Prot. N.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 (art.30, D.P.R. 6-6-2001, n°380)

IL DIRIGENTE AREA V

Vista l'istanza acquisita agli atti comunali in data 24/02/2021 prot. n. 5316 presentata dal Sig. Giovanni Paolo De Capua, in qualità di CTU nella procedura esecutiva n.228/2019;

Visto l'art.107 del D.Leg.vo 18-8-2000, n°267;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 novembre 2014 di approvazione del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale ai sensi della Legge regionale n.20/2001, pubblicata ai fini dell'efficacia sul B.U.R.P. n. 173 del 18 dicembre 2014 e sulla G.U.R.I., Parte Seconda, n.152 del 27 dicembre 2014;

Visti:

- il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia), approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 05/04/2019 avente ad oggetto l'approvazione dell'adeguamento del Piano urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

- il P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia, Stralcio "Assetto Idrogeologico") approvato con delibera n. 39 del 30-11-2005 dal Comitato Istituzionale dell'Autorita' di Bacino della Puglia e successiva delibera n. 59 del 4 ottobre 2013 di approvazione delle integrazioni e modifiche alle perimetrazioni relative al territorio del Comune di San Severo, così come riportato nel PUG - Parte Strutturale - Quadro C;

C E R T I F I C A

che l'area riportata in N.C.T al:

FOGLIO	PARTICELLE
55	142, 173, 228.=====

A) in base alle previsioni del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale - **Parte Programmatica** risulta qualificata come Es "Zona Agricola pregiata" (di alto valore agronomico a produzione specializzata) di cui all'art. p45 delle N.T.A. secondo le prescrizioni dell'art. s. 23.2

Prescrizioni urbanistiche di zona

23.2 - Es: Zona agricola pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata)

23.2.1 - Costituiscono la zona Es le aree destinate all'attività agricola intorno alla città, utilizzate prevalentemente per oliveti, vigneti, frutteti, ecc.

23.2.2 - L'intervento edilizio è ammesso entro i limiti quantitativi massimi e ad opera dei soggetti indicati dalle norme regionali vigenti in materia.

a) Per gli edifici di origine agricola che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono consentiti esclusivamente interventi volti al loro recupero con mutamento della destinazione all'interno del settore agricolo (per funzioni agrituristiche, ad esempio), per funzioni residenziali o per funzioni ricettive legate al settore agricolo quali residenze rurali, attività di degustazione del prodotto agro-alimentare, ecc.

b) Per gli edifici a destinazione residenziale conseguita entro la data di adozione delle presenti norme, l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:

- Ampliamento della Sul in misura massima del 15% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 100 mq.
- H = 6,5 m.

In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l'ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito.

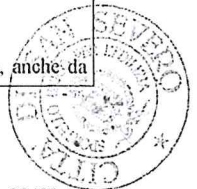
c) Per i fabbricati aventi, alla data di adozione delle presenti norme, destinazione produttiva l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:

- Ampliamento della Sul in misura massima del 5% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme, e comunque fino ad un massimo di 200 mq.
- H = non superiore a quella dell'edificio ampliato;

d) Per le aree già utilizzate a fini ricreativi e/o sportivi, per destinazioni di cui al successivo comma 3, per accorpamenti non superiori a 20.000 mq. escludendo aree a parcheggio o a parco, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura Rc massimo = 5%
- H massima = 4,5m fatta eccezione per gli impianti sportivi in cui H massima = 8m.

e) La realizzazione di interventi finalizzati allo sviluppo e al recupero del patrimonio produttivo agricolo sarà attuabile, a titolo oneroso, anche da





CITTA' DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti mediante P.U.E.

f) L'area d'intervento, in ogni caso, dovrà avere una superficie almeno pari all'unità minima colturale di 10.000 mq.

23.2.3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

• per i casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 23.2.2 sono ammesse destinazioni agricole (A), residenziali (R), destinazioni di tipo ricettivo (Pr) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) nei limiti di cui al precedente comma 23.2.2;

• per i casi di cui alla lettera c) del precedente comma 23.2.2 è ammessa la sola destinazione produttiva (Pi);

• per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.2.2 sono ammesse destinazioni per servizi (S),

limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.

23.2.4 - Gli interventi -edilizi e non- devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola va esercitata nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni, salvaguardando le biodiversità presenti e valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi.

23.2.5 - E' consentita la realizzazione di casette d'appoggio, quali elementi della tipologia rurale rinveniente dall'uso di fabbricati di ridotte dimensioni, per uso diurno o comunque temporaneo, della superficie non superiore a mq. 50 e comunque nel rispetto dell'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; potranno essere dotate di pergolati e/o verande, aperte su tre lati, con superficie non superiore a quella della casetta d'appoggio.

B) in base alle previsioni del P.P.T.R. così come modificate con deliberazione n.26 del 05/04/2019 avente ad oggetto "Adeguamento del Piano urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) - Approvazione", ricade nell' Ambito Paesaggistico "Tavoliere" ed è assoggettata al relativo Sistema delle Tutele ed alla specifica normativa d'uso, così come di seguito specificato:

- L'area ricade in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Paesaggi Rurali**, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art. 7.6.3.7. del P.U.G.;

- l'area ricade nella fascia di intervisibilità "C" dell'**Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Coni visuali**, ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia inerenti la realizzazione e l'ampliamento di impianti per la produzione di energia, di cui alla seconda parte dell'elaborato del PPTR 4.4.1. - linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

C) in base alle previsioni del P.A.I., così come riportato nel P.U.G. - **Parte Strutturale - Quadro C**, l'area non ricade in zone individuate a pericolosità idraulica e geomorfologica nè in Aree sottoposte a Rispetto Fluviale;

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi, ai sensi dell'art.15 della legge 12 novembre 2011 n. 183, né costituisce espressione di parere, nulla osta, atto di assenso e/o autorizzazione.

L'utilizzazione delle aree di cui sopra è subordinata al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie derivanti da leggi statali e regionali, dal Regolamento Edilizio Comunale nonché da vincoli pregiudizievoli.

Si rilascia a richiesta del Sig. **Giovanni Paolo De Capua**, in qualità di CTU nella procedura esecutiva n.228/2019, presentata in data 24/02/2021 prot. n. 5316, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, per gli usi consentiti dalla legge.

San Severo, 12 APR 2021



IL DIRIGENTE AREA V
Arch. Fabio Mucilli

Studio Tecnico
per. agr. Giovanni Paolo De Capua
via Lussemburgo, 12 - 71122 Foggia
tel. 0881 637655 – cell. 360 622765
e-mail - decapua.giannipaolo@gmail.com
pec – giannipaolodecapua@pec.it

Foggia, 8.1.2023

preg. avv.
Ottavia Corvino
Foggia
corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it

oggetto: procedura 228/2019.

Con riferimento alla sua pec del 30.12.2022, con la quale mi chiede se i terreni pignorati contro] siano beneficiari di una servitù di passaggio, riferisco quanto segue:

- Il titolo di provenienza in favore di] riporta genericamente che si trasmettono le servitù attive e passive ma non fa specifico riferimento alla servitù di passaggio.

- La mappa catastale, riporta lungo due confini del terreno, il tratteggio utilizzato molti anni fa, per indicare una servitù di passaggio. Tale tratteggio rinviene dalle vecchie mappe cartacee, risalenti a prima degli anni 90 (dopo gli anni 90, la nuova meccanizzazione non prevede le rappresentazioni delle nuove servitù, restano solo quelle rappresentate anteriormente); sicuramente questa servitù risale agli anni antecedenti il 1970.

Sulle mappe cartacee, la servitù di circa 4 metri di larghezza (in passato la servitù era di 4 mt.), veniva rappresentata con una linea tratteggiata a cavallo delle particelle lungo le quali correva e occupava il tratto di un mezzo ciascuno delle due proprietà in genere di 2 metri per parte.

A conforto della servitù esistente, vi è la presenza della strada ben consolidata e strutturata, lungo la quale insiste anche la condotta del Consorzio di bonifica, con le bocchette lungo il percorso della strada (il consorzio e l'ENEL in genere utilizzano i confini e le strade presenti per posizionare le linee).

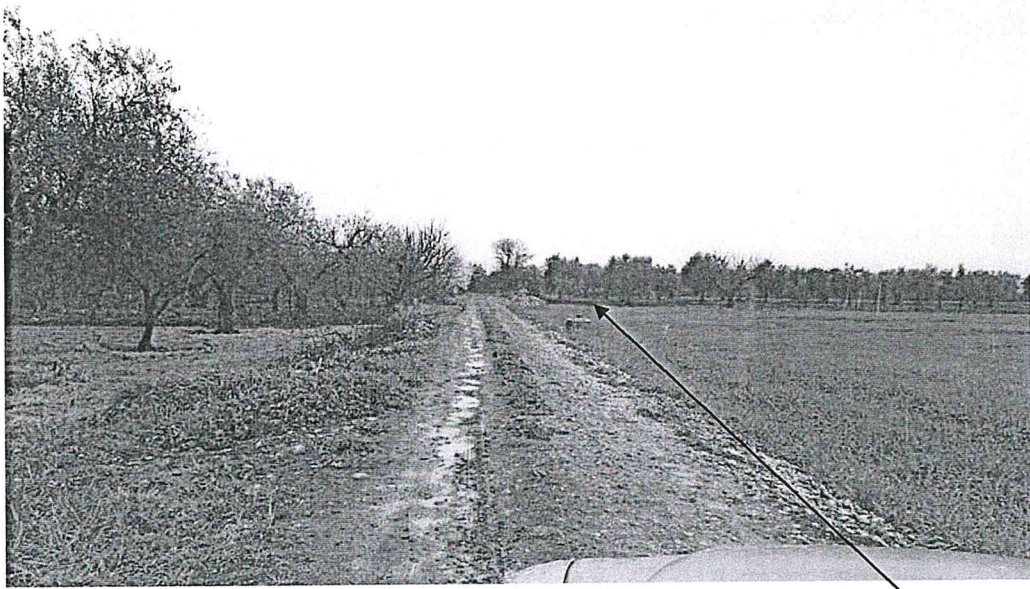
Per quanto esposto, sono certo che la servitù esiste da decenni.

Distinti saluti.

(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)

e1ac7d44-fb43-4c83-
a9a3-f45b1c13eef8

Firmato digitalmente da e1ac7d44-fb43-4c83-
a9a3-f45b1c13eef8
ND: cn=e1ac7d44-fb43-4c83-a9a3-f45b1c13eef8
Data: 2023.01.08 07:06:48 +01'00'



La strada esistente lungo il confine delle particelle 173 e 142 - bocchetta



La strada esistente lungo il confine della particella 228 - bocchetta



