

---

TRIBUNALE DI FOGGIA  
SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. N. 557/2017

promossa dalla

contro

procedura unita alla R.G.Es. N.92/2021 promossa dalla  
contro

**Giudice Dott.ssa Valentina Patti**

LA RELAZIONE DI STIMA



## PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., venne prodotta in data 28/10/2019 istanza al G.E. per la carente documentazione ipocatastale (visure storico catastali e trascrizioni a favore e contro), ed in particolare che i coniugi dalle risultanze agli atti erano in regime matrimoniale di comunione legale dei beni, mentre gli immobili erano stati pignorati per la sola quota di ½ alla sig.ra

Il G.E. con ordinanza del 10/12/2019 chiedeva al consulente di acquisire il certificato per riassunto di matrimonio, e se ciò veniva confermato rimettere gli atti al G.E. Il consulente acquisiva dal Comune di San Severo dall'Ufficio Anagrafe l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata che confermava la comunione dei coniugi. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che veniva allegato all'atto depositato in Cancelleria in data 23/12/2019. In data 29/10/2021, mi veniva notificato il verbale d'udienza del 28/10/2021, dove il G.E. provvedeva alla riunione delle procedure esecutive, contro

Ciò, in considerazione del pignoramento degli stessi immobili da parte della intervenuta e rimetteva, sotto il vincolo del già prestato giuramento, gli atti al sottoscritto perito di provvedere a dare corso alle operazioni peritali. Considerato che nell'atto di pignoramento agli atti del fascicolo risulta che la notifica nell'ultimo luogo di residenza della esecutata risultava "sconosciuto", il Consulente ha richiesto in data 08/11/2021, al comune di San Severo il certificato di residenza della

al fine di poter notificare l'inizio delle operazioni peritali. Certificato di residenza che veniva rilasciato in data 09/11/2021 da cui risulta via In considerazione di ciò, venivano fissate all'esecutata e ai creditori procedenti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 novembre alle ore 8 e 50', presso l'abitazione insistente sulla p.lla 68 al fl.97 via Vecchia Lucera (S.P. 109 km 3.00). In tale data recatosi nel luogo comunicato alle parti in agro di San Severo, dopo aver eseguito la ricognizione esterna degli immobili pignorati ed alcune fotografie dei beni pignorati, il sottoscritto entrava con l'auto all'interno della corte recintata con accesso dal Tratturo Foggia Aquila. Nel luogo, chiedeva all'addetto al distributore di carburanti all'insegna della proprietaria. L'addetto alla pompa della stazione di servizio carburanti sito in San Severo in via Vecchia Lucera S.P. 109 km 3.050, mi diceva che non c'era. Chiedevo all'operatore del distributore di parlare con il gestore, che gli telefonava, e dopo circa mezz'ora d'attesa, si presentava sul luogo. Il gestore sig. chiedeva la ragione della mia presenza. Dopo aver spiegato, il motivo della mia visita, gli chiedevo di comunicare alla proprietaria la mia richiesta di accesso agli immobili. Il sig.

nella qualità di gestore dell'impianto di distribuzione carburanti, mi dava il suo numero di telefono, e concordavamo di sentirci nei giorni successivi. Il C.T.U telefonava al gestore nei giorni successivi, e si concordava di eseguire il sopralluogo per il giorno 26/11/2021 ore 14 e 30'. Il perito così come stabilito per telefono, si recava in agro di San Severo presso i luoghi. Il sig.

oltre ad accompagnarmi durante il sopralluogo esterno degli immobili, consentiva l'accesso al loro interno, facendo presente di doversi recare in San Severo alle ore 15 e 15' per prendere i propri figli. Il sopralluogo del capannone, evidenziava al suo interno, la presenza di una unità immobiliare ad abitazione, con finestre e porte d'accesso sottostanti la tettoia metallica. Inoltre, per quanto riguarda l'abitazione individuata catastalmente al fl. 97 p.lla 68 sub. 2, posta in adiacenza sul lato nord del capannone, si evidenziava la comunicazione diretta tra la piccola abitazione con il capannone. Il consulente alla presenza del sig.

provvedeva al sopralluogo interno ed esterno del capannone, dell'ufficio, della tettoia metallica, dell'abitazione interna al capannone, e della porzione del capannone rimasta a destinazione deposito, della casetta costruita in adiacenza al capannone sul lato nord, nonché della tettoia metallica per stoccaggio prodotti agricoli e all'esterno dei fabbricati, nella corte recintata. Inoltre,



veniva eseguito il sopralluogo esterno della tettoia in legno costruita sui lati di perimetro della piccola abitazione. Tenuto conto delle notevoli difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali degli immobili pignorati, il consulente si limitava ad eseguire poche misurazioni interne all'abitazione preesistente adiacente sul lato nord del capannone. Durante le operazioni di sopralluogo, il perito provvedeva al rilievo fotografico degli immobili, in particolare dei vani dell'abitazione costruita all'interno del capannone, e di quanto realizzato all'interno del capannone sul lato ovest all'interno e all'esterno. Il C.T.U. oltre al rilievo fotografico prendeva nota di quanto osservato nello stato dei luoghi, e che l'immobile coperto da tettoia in legno, risulta di fatto un volume chiuso con murature perimetrali munito di aperture d'infissi porte e finestre. Venivano annotate, altresì le differenze rispetto a quanto riportato agli atti catastali della piccola abitazione A/3 sul lato nord. Il consulente in virtù di dette notevoli variazioni chiedeva di poter accedere ancora agli immobili, per poter eseguire alcune misurazioni e rappresentare graficamente, quanto rilevato durante il sopralluogo, sulla scorta dei documenti da acquisire al Comune di San Severo, che non erano ancora stati rilasciati. Il C.T.U. concordava telefonicamente con il gestore dell'impianto di distribuzione carburanti l'accesso per il 20/12/2021, e che ci saremmo sentiti nella mattinata per la conferma del sopralluogo, per concordare l'orario. La mattina del 20/12/2021 il sig. gestore dell'impianto mi comunicava che nella propria famiglia c'erano problemi di Covid e che dovevano accertarsi della positività al virus tramite tamponi, ed all'esito dei risultati, mi avrebbe telefonato nei giorni successivi per farmi sapere quando era disponibile. Invece, mi telefonava in data 17/01/2022. In considerazione, di dette circostanze di fatto, nonché della situazione pandemica in atto, e di quanto è stato possibile acquisire agli atti del Comune di San Severo, che hanno confermato sia le difformità con variazioni essenziali ed abusi edilizi, oltre l'assenza di titoli edilizi urbanistici per alcuni immobili, il perito ha ritenuto concluse le operazioni peritali.

**Terreni in San Severo—FG—via Vecchia Lucera (SP109)  
LOTTO 001**

**1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.**

1.1. In data 28/10/2019 con istanza al G.E. vennero segnalate le carenze documentali riscontrate agli atti, in particolare che i coniugi erano in regime di comunione dei beni. Circostanza, accertata con l'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. La restante quota di ½ degli immobili perveniva alla sig.ra \_\_\_\_\_ per successione di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_ per accettazione espressa di eredità in forza di provvedimento del Tribunale di Foggia del 04/12/2017 numero di repertorio 1847 trascritto il 17/06/2020 ai nn. 10127/7493.

**1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI<sup>1</sup>:**

**Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):**

**TERRENO IN AGRO DI SAN SEVERO AL FOGLIO 97 PARTICELLA 37**

La visura storico catastale dall'impianto alla data del 19/12/2019, visura eseguita dopo il giuramento del 24/10/2019 per la procedura esecutiva R.G.es 557/2017, presso l'Ufficio Provinciale di Foggia -Territorio Servizi Catastali riporta quanto segue:

**Catasto Terreni del Comune di San Severo Provincia di Foggia: foglio97 particella 37.**

**INTESTATI**

1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_ per la quota di ½ della proprietà, in comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_

<sup>1</sup>Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



2) \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_  
per la quota di ½ della proprietà, in comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_

**- situazione dell'Immobile alla data del 15/04/2009:**

foglio 97 p.lla 37 del della qualità seminativo di 3(terza) classe, della superficie 80 are 96 ca, R.D. Euro 33,45 e R.A. Euro 20,91.

**Dati derivanti da:** Tabella di variazione del 15/04/2009 protocollo n. FG0155601 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.637.1/2009).

**Annotazioni:** variazione di qualità su dichiarazione di parte.

**- situazione dell'Immobile alla data del 15/04/2009:**

foglio 97 p.lla 37 del Catasto Terreni del Comune di San Severo della qualità seminativo di 3(terza) classe, della superficie 80 are 96 ca, R.D. Euro 33,45 e R.A. Euro 20,91.

**Dati derivanti da:**

Tabella di variazione del 15/04/2009 protocollo n. FG0155594 in atti 15/04/2009 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.635.1/2009).

**Annotazioni:** variazione di qualità su dichiarazione di parte.

**- situazione dell'Immobile alla data del 14/12//2007:**

foglio 97 p.lla 37 porzione AA qualità uliveto di 3(terza) classe, della superficie 17 are 06 ca, R.D. Euro 7,05 e R.A. Euro 3,52.

foglio 97 p.lla 37 porzione AB qualità vigneto di 1(prima) classe, della superficie 63 are 90 ca, R.D. Euro 115,51 e R.A. 49,50.

**Dati derivanti da:** Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. FG0485367 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA AI SENSI DEL D.L. 3/10/2006 n.262(n.131798.1/2007).

**Annotazioni:** variazione colturale 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.

**- situazione dell'Immobile alla data del 21/03//2000:**

foglio 97 p.lla 37 qualità vigneto di 1(prima) classe, della superficie 80 are 96 ca, R.D. Euro 146,34 L. 283.300 e R.A. Euro 62,72 L. 121.440.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/03/2000 in atti dal 22/03/2000VRS 39/2000(n.19.1/2000).

**Annotazioni:** variato di qualità e classe (vigneto-uliveto parificato).

**- situazione dell'Immobile dal 17/12/1985**

foglio 97 p.lla 37 qualità seminativo di 2(seconda) classe, della superficie 80 are 96 ca, R.D.L. 89.056 e R.A. L. 48.576.

**Dati derivanti da:**

VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 17/12/1985 (n.79683).

**Notifica:** partita 15317

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

foglio 97 p.lla 37 qualità uliveto di 2(seconda) classe, della superficie 80 are 96 ca, R.D.L. 89.056 e R.A.L. 44.528.

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 16/12/1977.

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati al 17/04/2008:**

1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_

**Diritti ed oneri reali:**

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_

**Diritti ed oneri reali:**

per la quota di ½ della proprietà, in comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_

**Dati derivanti da:**



Istrumento (Atto Pubblico) del 17/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2008 Repertorio n.:38367 Rogante: sede: San Nicandro Garganico  
Registrazione: Sede: Compravendita (n.7233.1/2008).

**Situazione degli intestati al 27/05/1997:**

1) nato a il c.f.:

**Diritti ed oneri reali:**

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni fino al 17/04/2008.

2) nata a : il c.f.

**Diritti ed oneri reali:**

proprietà per ½ in comunione legale dei beni fino al 17/04/2008.

**Dati derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 27/05/1997 Voltura in atti dal 13/10/1999 Repertorio n.:75365 Rogante: sede: San Severo Registrazione: (n.4194.1/1997).

**Situazione degli intestati al 10/04/1986:**

1) nato a l c.f.:

**Diritti ed oneri reali:**

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni fino al 27/05/1997.

2) nata a

**Diritti ed oneri reali:**

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni fino al 27/05/1997.

**Dati derivanti da:**

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/04/1986 Voltura in atti dal 25/03/1988 Repertorio n.:108304 Rogante sede: San Severo Registrazione UR: Sede: San Severo n:2223 del 28/04/1986 (n.370186).

**Situazione degli intestati al 21/03/1984:**

1) nata a

**Diritti ed oneri reali:** proprietà per 1/3 fino al 10/04/1986;

2)

**Diritti ed oneri reali:** proprietà per 1/3 fino al 10/04/1986;

3)

**Diritti ed oneri reali:** proprietà per 1/3 fino al 10/04/1986;

**Dati derivanti da:** Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/03/1984 Voltura in atti del 25/03/1988 Registrazione: UR Sede: Roma n :10560 del 20/09/1984(n.865085).

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/02/1975(antecedente all'impianto meccanografico):**

1)Comune di San Severo con sede in San Severo codice fiscale :

**Diritti ed oneri reali:**

diritto del concedente fino al 10/04/1986.

2):

**Diritti ed oneri reali:**

Usufruttuario per 1/3 fino al 21/03/1984.

3)

**Diritti ed oneri reali:**

livellario fino al 21/03/1984.

**Dati derivanti da:** Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/02/1975 Voltura in atti dal 17/02/1985 Registrazione: UR Sede. San Severo volume :164 del 25/07/1975(n.107683).

**Situazione degli intestati all'impianto meccanografico:**

1)Comune di San Severo.

**Diritti ed oneri reali:**

diritto del concedente fino al 14/02/1975.

2,

**Diritti ed oneri reali:**



livellario fino al 14/02/1975.

**Dati derivanti da:**

Impianto meccanografico del 16/12/1977.

**TERRENO IN AGRO DI SAN SEVERO AL FOGLIO 97 PARTICELLA 89**

**Catasto Terreni del Comune di San Severo Provincia di Foggia: foglio 97 particella 89.**

**INTESTATI**

1)

quota di ½ della proprietà, in comunione legale dei beni con

2)

per la quota di ½ della proprietà, in comunione legale dei beni con

**- situazione dell'Immobile alla data del 15/04/2009:**

foglio 97 particella 89, di qualità seminativo di 3(terza) classe, della superficie 82 are 90 ca, R.D. Euro 34,25 e R.A. Euro 21,41.

**Dati derivanti da:**

Tabella di variazione del 15/04/2009 protocollo n. FG0155601 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.637.1/2009).

**Annotazioni:**

variazione di qualità su dichiarazione di parte.

**- situazione dell'Immobile alla data del 15/04/2009:**

foglio 97 particella 89, seminativo 3, sup.82 are 90 ca del Catasto Terreni del Comune di San Severo della qualità seminativo di 3(terza) classe, della superficie 82 are 90 ca, R.D. Euro 34,25 e R.A. Euro 21,41.

**Dati derivanti da** Tabella di variazione del 15/04/2009 protocollo n. FG0155594 in atti 15/04/2009 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.635.1/2009).

**Annotazioni:** variazione di qualità su dichiarazione di parte.

**- situazione dell'Immobile alla data del 14/12//2007:**

foglio 97 p.lla 89 porzione AA qualità uliveto di 3(terza) classe, della superficie 04 are 75 ca, R.D. Euro 1,96 e R.A. Euro 0,98.

foglio 97 p.lla 89 porzione AB qualità vigneto di 1(prima) classe, della superficie 78 are 15 ca, R.D. Euro 141,26 e R.A. 60,54.

**Dati derivanti da:** Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. FG0485373 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA AI SENSI DEL D.L. 3/10/2006 n.262(n.131804.1/2007).

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

**- situazione dell'Immobile alla data del 21/03//2000:**

foglio 97 p.lla 89 qualità vigneto di 1(prima) classe, della superficie 82 are 90 ca, R.D. Euro 149,85 L. 290.150 e R.A. Euro 64,22 L. 124.350.

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/03/2000 in atti dal 22/03/2000VRS 39/2000(n.19.1/2000).

**Annotazioni:** variato di qualità e classe (vigneto-uliveto parificato).

**- situazione dell'Immobile dal 17/12/1985**

foglio 97 p.lla 89 qualità seminativo di 2(seconda) classe, della superficie 82 are 90 ca, R.D.L. 91.190 e R.A. L. 49.740

**Dati derivanti da:** VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 17/12/1985 (n.79683).

**Notifica:** partita 15317

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

foglio 97 p.lla 89 qualità uliveto di 2(seconda) classe, della superficie 82 are 90 ca, R.D.L. 91.190 e R.A.L. 45.595.



**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 16/12/1977.

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati al 17/04/2008:**

1)

**Diritti ed oneri reali:** proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con

2)

**Diritti ed oneri reali:** per la quota di ½ della proprietà, in comunione legale dei beni con

**Dati derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 17/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2008 Repertorio n.:38367 Rogante: sede: San Nicandro Garganico

Registrazione: Sede: Compravendita (n.7233.1/2008).

**Situazione degli intestati al 27/05/1997:**

1)

**Diritti ed oneri reali:**

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni fino al 17/04/2008.

2)

**Diritti ed oneri reali:**

proprietà per ½ in comunione legale dei beni fino al 17/04/2008.

**Dati derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 27/05/1997 Voltura in atti dal 13/10/1999 Repertorio n.:75365 Rogante: sede: San Severo Registrazione: (n.4194.1/1997).

**Situazione degli intestati al 10/04/1986:**

1.

**Diritti ed oneri reali:**

proprietario in regime di comunione legale dei beni fino al 27/05/1997.

2)

**Diritti ed oneri reali:**

proprietario in regime di comunione legale dei beni fino al 27/05/1997

**Dati derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 10/04/1986 Voltura in atti dal 25/03/1988 Repertorio n.:108304 Rogante : sede: San Severo Registrazione UR: Sede: San Severo n:2223 del 28/04/1986 (n.3701.2/1986).

**Situazione degli intestati al 21/03/1984:**

1.

**Diritti ed oneri reali:** proprietà per 1/3 fino al 10/04/1986;

2)

**Diritti ed oneri reali:** proprietà per 1/3 fino al 10/04/1986;

3)

**Diritti ed oneri reali:** proprietà per 1/3 fino al 10/04/1986;

**Dati derivanti da:** Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/03/1984 Voltura in atti del 25/03/1988 Registrazione: UR Sede: Roma n: 10560 del 20/09/1984(n.865085).

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/02/1975(antecedente all'impianto meccanografico):**

1)Comune di San Severo con sede in San Severo codice fiscale :

**Diritti ed oneri reali:** diritto del concedente fino al 10/04/1986.

2,

**Diritti ed oneri reali:** Usufruttuario parziale di 1/3 fino al 21/03/1984.

3)

**Diritti ed oneri reali:** livellario fino al 21/03/1984.

**Dati derivanti da:** Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/02/1975 in atti dal 17/02/1985 Registrazione: UR Sede. San Severo volume :164 del 25/07/1975(n.107683).

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**



1) Comune di San Severo.

**Diritti ed oneri reali:** diritto del concedente fino al 14/02/1975.

2

**Diritti ed oneri reali:** livellario fino al 14/02/1975.

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 16/12/1977.

### **Cronistoria al ventennio:**

A tutto il 29/04/2021 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) gli immobili oggetto del pignoramento si appartengono alla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

Alla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ gli immobili per la quota di ½ della piena proprietà in San Severo al foglio 97 particelle 37 e 89, pervennero con atto di compravendita del 17/04/2008 rogato dal notaio dott. \_\_\_\_\_ di Sannicandro Garganico rep. n. 38367/12832 trascritto il 28/04/2008 ai n. 10103/7233 da \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ le p.lle 37 e 89 erano pervenute per atto di compravendita del 27/05/1997 Notaio dott. \_\_\_\_\_ di San severo rep. N.75365 trascritto il 05/06/1997 ai n.9006/7062 da \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ ner la quota di ½ e \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

La restante quota di ½ degli immobili per successione di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_ ccettazione espressa di eredità in forza di provvedimento del Tribunale di Foggia del 04/12/2017 numero di repertorio 1847 trascritto il 17/06/2020 ai nn. 10127/7493.

### **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ai terreni agricoli siti in agro del comune di San Severo — FG— alla contrada Mortore, tratturo Foggia Aquila.

Composto da due appezzamenti di terreni seminativi irrigui, tra loro confinanti per un lato.

Identificati al catasto terreni del Comune Censuario di San Severo:

- foglio 97 particella 37;
- foglio 97 particella 89.

Coerenze delle due particelle di terreno nel loro insieme: a sud con il tratturo Foggia Aquila, ad ovest con il terreno distinto dalla particella 82, a nord con la particella 31, ad est con le particelle 119 e 131 al medesimo foglio 97, e con la recinzione dell'area riportata al fl. 97 p.lla 68 del Catasto Fabbricati

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: dista dalla città di San Severo circa 3,00 Km.

La zona è priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti: SS16 e SP 109 Strada provinciale San Severo Lucera.

Servizi offerti dalla zona: occorre recarsi nel centro cittadino di San Severo.

### **Descrizione del terreno**



Le due particelle di terreno tra loro adiacenti hanno la superficie catastale complessiva di Ha 1.63.86. La superficie è pianeggiante con leggera pendenza verso il tratturo Foggia Aquila, lungo i confini sono presenti piante di alberi d'ulivo curate, piantate a distanza di circa 5 - 6 metri.

#### **4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:**

##### **4.1. Criterio di Stima**

I valori presi a riferimento sono basati sul metodo di stima sintetico comparativo, in base ai valori correnti di mercato, tenendo anche in debito, conto dei valori agricoli medi della Regione Agraria di appartenenza. Il Comune di San Severo è riportato nella 6ª Regione Agraria, che relativamente ai valori agricoli medi annui 2019 attribuisce ai terreni ricadenti in detta zona, ed in particolare per i seminativi irrigui di Euro/Ha 20.910,00.

##### **4.2. Fonti di informazione**

L'Agenzia immobiliare di Foggia contattata direttamente, ha indicato valori di mercato con importi compresi tra €. 24.000 e 26.000 ad Ha, tenendo conto delle caratteristiche dei terreni stimati. I valori sono stati confrontati con quelli dei V.A.M (valori agricoli medi per l'anno 2019) per la zona di San Severo. Considerato che il terreno è di natura irrigua daremo il valore medio di €.25.000,00 ad Ha.

##### **4.3. Valutazioni delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
Terreno Agricolo	Ha. 1.63.86	€. 40.965	€. 40.965

##### **4.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Il valore di mercato del terreno agricolo in cifra tonda resta determinato in €. 41.000,00.

#### **5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LOTTO 001**

**Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova €. 41.000,00(quarantunomila).**

#### **6. STATO DI POSSESSO:**

Al fine di conoscere, se i terreni fossero oggetto di contratti d'affitto registrati venne inviata mail pec in data 08/12/2021 all'Agenzia dell'Entrate Territorio Provinciale di Foggia, e la stessa inoltrata all'Agenzia dell'Entrate di San Severo. Le due particelle terreno sono state affittate con contratti stagionali, negli anni precedenti, con colture di rotazione agraria pomodoro e grano duro. Allo stato attuale, non essendosi rilevati dalla ricognizione presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia e San Severo di contratti d'affitto registrati di periodi superiori all'anno, la stima è stata eseguita, come indicato nel paragrafo titoli di proprietà, cioè nel possesso della sig.r

#### **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 7.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 7.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 7.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE**

- 8.1. Iscrizioni:



Iscrizione ipotecaria presentazione n.10 del 28/05/2009 al Registro Generale n.13741 ed al Registro Particolare n.2594, derivante dalla concessione di mutuo fondiario rogato dal Notaio dott. in data 20/05/2009 rep. n.ro149596 racc. n.39846, contratto stipulato tra la

il sig. nato a  
coniugato in regime di comunione dei beni, la sig.ra  
nata a c.f.: , coniugata in regime  
di comunione dei beni, entrambi residenti in alla via . A pag. 3 del  
suddetto contratto si legge:” La signora interviene nel presente atto  
anche quale DATRICE DI IPOTECA unitamente al signor

#### 8.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di — notificato presso il Tribunale di  
Foggia in data 26/10/2017 rep. n.ro 7290, trascritto a Foggia in data 04/12/2017 per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1 ai n.24827/18460.

Pignoramento a favore della con sede  
del 29/04/2021 trascritto a Foggia al Registro Generale n.9606 ed al Registro Particolare n.7660,  
contro nata a  
relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

8.3. Altri oneri (servitù di passaggio condotte del Consorzio di Bonifica): in data venne indirizzata  
al Consorzio di Bonifica della Capitanata sede di Foggia L'istanza per: Informazioni sugli immobili  
siti in agro di San Severo – foglio 97 p.lle 37, 89 e 68, riguardo alla fornitura di acqua ad uso  
irriguo. Considerato che, non era stato possibile l'accesso sul confine Nord di dette particelle per la  
presenza di una sbarra, il sottoscritto chiedeva al Consorzio dove fosse ubicato il gruppo di  
consegna, nonché per le particelle riportate in C.T. al fl. 37 e 89, e la p.lla 68 riportata ai fabbricati,  
se fossero gravate da servitù di passaggio delle condotte di proprietà del Consorzio di Capitanata.  
Negli allegati inviati dal Consorzio di Bonifica al sottoscritto, sono compresi i seguenti documenti:  
**la planimetria in scala 1:2000 del Distretto 11- Settore 35 Ditta F° 97**  
**p.lle 37 e 89, dove è riportato il tracciato planimetrico delle condotte che attraversano le**  
**particelle di terreno di proprietà dell'esecutata; la nota di trascrizione alla Conservatoria dei**  
**RR.II. di Foggia a favore del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Bonifiche**  
**C.F.:80193210582 contro A**  
**seguito di decreto di asservimento N.4922/AES/1 emesso dalla Prefettura di Foggia in data**  
**12/10/88 registrato a Foggia il 15/10/88 al N. 1020/1E il Demanio Pubblico dello stato Ramo**  
**Bonifiche procedeva all'asservimento di mq. 383,31 di terreni facenti parte del fondo rustico**  
**sito in agro di San Severo al foglio 97 partt. 31-37-88-89. Veniva corrisposta al proprietario**  
**l'indennità, e posti vincoli riguardo alle condotte che hanno attraversato il fondo agricolo, sia**  
**riguardo alle coltivazioni su detta fascia da eseguire e sia riguardo alla possibilità di accedervi**  
**in ogni tempo, riportati ai punti 1,2,3,4,5,6 e 7 della succitata trascrizione che si intende qui**  
**integralmente riportata.**

#### 9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia: No.

9.2. Conformità catastale: No.

9.3. Pratiche edilizie: No.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: sono rimaste insolte le bollette dei  
canoni A.Q.P. emesse del Consorzio di Bonifica di Bonifica della Capitanata.

#### 11. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI ZONA



In data 4/11/2021 prot. n. 0031972/2021 il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Caravella, nella qualità di esperto immobiliare nelle procedure esecutive in oggetto, chiedeva con istanza indirizzata al dirigente all'Area V Urbanistica ed Attività Produttive il rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica, individuato con il n.435/Reg. 2021. Esso riporta quanto segue:

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL DIRIGENTE AREA V

Vista la deliberazione di 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 del Consiglio Comunale n.26 del 05 aprile 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 novembre 2005 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia e successiva delibera n.59 del 04 ottobre 2013 di approvazione delle integrazioni e modifiche delle perimetrazioni relative al territorio del Comune di San Severo, così come riportato nel PUG- Parte Strutturale -Quadro C;

### CERTIFICA

**che l'area riportata in N.C.T.**

FOGLIO	PARTICELLE
97	37,89

**A) in base alle previsioni del P.U.G. – Piano Urbanistico Generale – Parte Programmatica risulta qualificata come H "Zone per i servizi pubblici integrate", secondo le prescrizioni dell'art. p54 delle NTA.**

**Stralcio art. p54 NTA**

**Articolo p54 – H: Zone per i servizi pubblici integrate**

**54.1** – Costituiscono la zona H alcune aree interstiziali del sistema insediativo, originariamente destinate a servizi e non attuate, confermate nella loro destinazione a servizi integrate e coordinate con funzioni diverse, residenziali e terziarie.

**54.2** – La disciplina varia a seconda del fatto che l'area sia individuata da apposita numerazione progressiva o meno.

**54.2.1** - Per le aree prive di numerazione progressiva, l'intervento deve essere riferito all'intera unità urbanistica, ovvero all'intera zona con apposita retinatura sulle tavole di uso del suolo. In alternativa è possibile riferirlo ad una superficie di dimensione non inferiore a 20.000 mq. ed è subordinato al rilascio di uno speciale permesso di costruire, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:

- If = 0,2 mq/mq.
- H = 10 m.
- Sf = 25% St.

La Sul realizzabile va collocata all'interno della Sf liberamente individuata dall'operatore. La porzione dell'area non costituente Sf deve essere ceduta gratuitamente al comune, che utilizzerà tale area per realizzare specifiche sistemazioni per attrezzature e/o servizi. Nel caso in cui l'operatore si accolli l'onere della loro sistemazione, secondo una proporzione per metà a verde e metà a



parcheggio pubblico o di uso pubblico, i parametri If e H si intendono aumentati del 30%. Le aree H adiacenti alla nuova circonvallazione nel tratto tra Viale Fortore e la strada comunale Cantatore dovranno farsi carico al 50% dei costi di realizzazione di tale nuova strada (costi di acquisizione dell'area e sua realizzazione).

**54.2.2** - Per le aree dotate di numerazione progressiva, l'intervento è subordinato al rilascio di uno speciale permesso di costruire, subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri: omissis.

**54.3** – Ferme restando le prescrizioni di cui ai precedenti commi 54.2.1 e 54.2.2, all'interno della Sf individuata dall'operatore, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato, turistico-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), nelle quantità tali da assicurare il rispetto dei requisiti minimi di standard urbanistici ex DM 1444/68.

### **Prescrizioni urbanistiche di Zona**

#### **Articolo p39 – D1: Aree produttive da riqualificare**

Le aree industriali di nuovo impianto e quelle esistenti da riqualificare dovranno uniformarsi alle specifiche prescrizioni volte a migliorarne l'impatto visivo e la qualità paesaggistica ed architettonica degli insediamenti produttivi, tematica ampiamente sviluppata nelle Linee Guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate, elab. 4.4.2 del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale e definite, appunto, come APPEA "Aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate". A tali buone prassi si fa esplicito riferimento per l'attuazione del presente PUG nei successivi livelli di progettazione.

39.1 - La zona D1 comprende le aree originariamente utilizzate per cantine, frantoi o altre attività produttive equivalenti per le quali si propone una disciplina che indirizzi un intervento di riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano. Le aree sono numerate in progressione D1.1, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.7, D1.8 e D1.9.

39.2 – L'intervento è subordinato alla formazione, in relazione alle dimensioni e alle specifiche esigenze urbanizzative della singola area e del suo contesto, di uno specifico strumento urbanistico esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici di cui ai successivi paragrafi. Il PUE deve allocare all'interno della Sf una dotazione non inferiore alla dotazione minima di spazi per parcheggi dovuta in ragione del carico urbanistico previsto ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, nonché prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. Salvo ove diversamente specificato dalle seguenti schede normative, tale quota di St non edificabile s'intende da sistemare per ½ a verde, per ½ a parcheggio pubblico o di uso pubblico. La sistemazione e cessione di aree verdi e per parcheggio può essere diminuita per una quota non superiore alla metà della loro complessiva estensione in favore della realizzazione di apposita attrezzatura privata di uso pubblico, con destinazioni d'uso da ricercarsi tra quelle di cui alla categoria S, secondo costituzione di adeguata servitù da definirsi all'interno dell'atto di convenzione allegato al PUE. In tale caso la superficie utile (riferita a tale edificazione) Su non potrà superare i 2.000 mq., l'altezza massima H = 13 m. e tale capacità edificatoria è da intendersi aggiuntiva rispetto a quella consentita in ragione dell'indice Ut. L'attuazione delle previsioni contenute nel PUE può avvenire per mezzo di comparti formalmente autonomi costituiti da una parte della loro superficie disponibile per l'edificazione e una commisurata parte per la realizzazione di standard e attrezzature.

(Omissis)

#### **Sub-area D1.6 – Cantina Torretta Zamarra**

L'intervento riguarda sia l'area in dismissione che l'area di trasferimento dell'impianto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

I. per l'area di dismissione:



- $U_t = 0,715 \text{ mq/mq.}$
- $H = 13 \text{ m.}$
- $S_f = 50\% \text{ St.}$

La Sul realizzabile va collocata all'interno della Sf liberamente a cura dell'operatore e deve essere prevista la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. In mancanza di specifiche prescrizioni riportate nelle seguenti schede la quota di St non edificabile (25%) s'intende da sistemare a verde e/o parcheggio pubblico o di uso pubblico

II. per l'area di nuova edificazione dell'impianto:

- $U_t = 0,6 \text{ mq/mq.}$
- $H = 10 \text{ m.}$
- $Q = 60\% \text{ St.}$

La parte di St non necessaria all'edificazione deve essere sistemata a verde di protezione perimetrale e parcheggio pubblico in ragione di una superficie non inferiore al 15% della St.

Qualora l'intervento riguardi la sola dismissione, senza trasferimento dell'attività è richiesta la formazione di un PUE analogamente a quanto richiesto per le aree D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1

.7 Nel PUE si applicano i seguenti parametri

edificatori:

- $U_t = 0,7 \text{ mq/mq.}$
- $H = 13 \text{ m.}$
- $S_f = 50\% \text{ St.}$

La Sf va allocata liberamente all'interno della St e al suo interno viene disposta la Sul realizzabile. In tale caso l'approvazione del PUE fa decadere la destinazione urbanistica per l'area di nuova edificazione dell'impianto che riassume la destinazione agricola delle aree adiacenti.

(Omissis)

### 39.3

Fatto salvo l'intervento di cui al punto II. del precedente comma 39.2 per le subaree D1.2 e D1.6 e per le sub-aree D 1.8 e D 1.9, sono ammesse destinazioni d'uso produttive di tipo ricettivo (Pr), commerciale (Pc) gli esercizi di somministrazioni alimenti e bevande e direzionali (Pd).

Sono ammesse anche, senza limitazioni, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nel limite complessivo del 40% della Sul sono ammesse funzioni residenziali(R) e nel limite complessivo del 20% sono ammesse funzioni commerciali di grado superiore al vicinato (Pc).

Per l'intervento di cui al punto II del precedente comma 39.2 per le subaree D1.2 e D1.6, sono ammesse unicamente destinazioni d'uso di tipo produttivo (Pi).

Per l'intervento di cui alla sub-area D1.8 sono ammesse destinazioni d'uso residenziali(R).

Nel limite complessivo del 30% residenziali(R).

Nel limite complessivo del 30% della Sul sono ammesse funzioni produttive di tipo ricettivo (Pr), commerciale (Pc) nei limiti degli esercizi di vicinato e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e direzionali(Pd).

Sono ammesse anche, senza limitazioni, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Per l'intervento di cui alla sub-area D 1.9 sono ammesse destinazioni d'uso di natura produttiva (Pi), con specifico riferimento a impianti per prima lavorazione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti agro-alimentari. Tutte le aree e/o immobili a destinazione produttiva sono suscettibili di cambio di destinazione d'uso (artigianale, commerciale, servizi, ricettivi ecc.) nel rispetto delle norme di settore, con particolare riferimento al Piano di Disinquinamento Acustico, e fatte salve le limitazioni rinvenienti da Accordi di Programma tra il Comune e la Regione.

B)in base alle previsioni del P.P.T.R. così modificate con deliberazione n.26 del 05/04/2019 avente ad oggetto "Adeguamento del Piano Urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale PPTR- Approvazione ", l'area ricade nell'Ambito Paesaggistico "Tavoliere" ed è assoggettata al relativo sistema delle Tutele e alla specifica normativa d'uso, 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. 7.6.3.8 delle N.T.A. del P.U.G.;

-L'area ricade in zona tipizzata come Ulteriore contesto paesaggistico (UCP)- Area di rispetto delle componenti culturali insediative, rete tratturi, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art. 7.6.3.7 delle N.T.A. del P.U.G..

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 preicolosità idraulica e geomorfologica né in aree sottoposte a Rispetto Fluviale.

**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**  
-LOTTO 001-

TIPOLOGIA	Terreni agricoli riportati nel Catasto Terreni del Comune di San Severo al foglio 97 particella 37 e particella 89.
DESCRIZIONE SOMMARIA	seminativi irrigui, con giacitura pressoché orizzontale con leggera pendenza da Nord verso sud, con accesso dal tratturo Foggia – Aquila, distante dal centro cittadino km.3.050, percorrendo la strada da San Severo verso Lucera Strada Provinciale 109
COMUNE DI UBICAZIONE	San Severo
CONFINI	Confinanti nel loro insieme, a sud con il tratturo Foggia Aquila, ad ovest con il terreno distinto dalla particella 82, a nord con la particella 31, ad est con le particelle 119 e 131 al medesimo foglio 97, e con la recinzione dell'area riportata al fl. 97 p.lla 68 del Catasto Fabbricati.
SUPERFICIE CATASTALE	Le superfici delle due particelle riportate nel C.T. di San Severo al: - foglio 97 p.lla 37 della superficie 80 are 96 ca; - foglio 97 p.lla 89 della superficie 82 are 90 ca. Superficie Catastale Totale Ha. 1.63.86
ATTUALI PROPRIETARI	
TITOLO DI PROVENIENZA	I terreni pervennero per la quota di ½ alla sig.ra _____, con atto di compravendita del 17/04/2008 rogato dal notaio dott. _____ di Sannicandro Garganico rep. n. 38367/12832 trascritto il 28/04/2008 ai n. 10103/7233 da _____  La restante quota di ½ degli immobili per successione di _____ nato a _____ deceduto il _____ accettazione espressa di eredità in forza di provvedimento del Tribunale di Foggia del 04/12/2017 numero di repertorio 1847 trascritto il 17/06/2020 ai nn. 10127/7493.
ISCRIZIONI	Iscrizione ipotecaria presentazione n.10 del 28/05/2009 al Registro Generale n.13741 ed al Registro Particolare n.2594, derivante dalla concessione di mutuo fondiario rogato dal Notaio dott. _____ in data 20/05/2009 rep. n.ro149596 racc. n.39846, contratto stipulato tra la _____ ed il sig. _____



	<p>nato a coniugato in regime di comunione dei beni, la sig.ra</p> <p>coniugata in regime di comunione dei beni, entrambi residenti in</p>
TRASCRIZIONI	<p>Pignoramento a favore di _____ — notificato presso il Tribunale di Foggia in data 26/10/2017 rep. n.ro 7290, trascritto a Foggia in data 04/12/2017 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ai n.24827/18460.</p> <p>Pignoramento a favore della _____, con sede _____ del 29/04/2021 trascritto a Foggia al Registro Generale n.9606 ed al Registro Particolare n.7660, contro _____ nata a _____ relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.</p>
SERVITU' DI PASSAGGIO CONDOTTE CONSORZIO DI BONIFICA	<p>L'allegato inviato dal Consorzio di Bonifica riporta: la planimetria in scala 1:2000 del Distretto 11- Settore 35 Ditta _____ F° 97 p.lle 37 e 89, dove è riportato il tracciato planimetrico delle condotte che attraversano le particelle di terreno di proprietà dell'esecutata; la nota di trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia a favore del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Bonifiche C.F.:80193210582 contro _____.</p> <p>A seguito di decreto di asservimento N.4922/AES/1 emesso dalla Prefettura di Foggia in data 12/10/88 registrato a Foggia il 15/10/88 al N. 1020/1E il Demanio Pubblico dello stato Ramo Bonifiche procedeva all'asservimento di mq. 383,31 di terreni facenti parte del fondo rustico sito in agro di San Severo al foglio 97 partt. 31-37-88-89. Veniva corrisposta al proprietario l'indennità, e posti vincoli riguardo alle condotte che hanno attraversato il fondo agricolo, sia riguardo alle coltivazioni su detta fascia da eseguire e sia riguardo alla possibilità di accedervi in ogni tempo, riportati ai punti 1,2,3,4,5,6 e 7 della succitata trascrizione che si intende qui integralmente riportata.</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	<p>L'accesso agli atti presso l'Agenzia dei RR.II. di Foggia e San Severo, per evidenziare lo stato di occupazione riporta contratti di affitto stagionali a coltura di pomodori e grano duro negli anni precedenti. Così come si evince alla lettura degli allegati.</p>
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	<p>Nel C.D.U. n.435/Reg.2021 a firma del dirigente dell'Area V arch.</p> <p>L'area riportata nel N.C.T. al foglio 97 particelle 37e 89: A)in base alle previsioni del P.U.G. – Piano Urbanistico Generale – Parte Programmatica risulta qualificata come H "Zone per i servizi pubblici integrate", secondo le prescrizioni dell'art. p54 delle NTA. Secondo le prescrizioni di zona : Articolo p39 -D1:Aree produttive da riqualificare</p>
VALORE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1	<p><b>Il valore di mercato del terreno agricolo in cifra tonda resta determinato in €. 41.000,00.</b></p>



Complesso immobiliare in San Severo—FG—via Vecchia Lucera km 3.050(SP109)

LOTTO 002

**1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.**

1.1. In data 28/10/2019 con istanza al G.E. vennero segnalate le carenze documentali riscontrate agli atti, in particolare che i coniugi erano in regime di comunione dei beni. Circostanza, accertata con l'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. La restante quota di ½ degli immobili perveniva alla sig.ra \_\_\_\_\_ per successione di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_ per accettazione espressa di eredità in forza di provvedimento del Tribunale di Foggia del 04/12/2017 numero di repertorio 1847 trascritto il 17/06/2020 ai nn. 10127/7493.

**1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI<sup>2</sup>:**

**Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):**

La visura storico catastale dall'impianto alla data del 19/12/2019, eseguita dopo il giuramento del 24/10/2019 per la procedura esecutiva R.G.es 557/2017, presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizi Catastali riportava quanto segue:

**UNITA' IMMOBILIARE al fl.97 p.lla68 sub.2:**

**INTESTATI**

1,  
in regime di comunione dei beni;

2)  
proprietà in regime di comunione dei beni.

**Unità immobiliare dal 29/12/2015**

-foglio 97, particella 68, subalterno 2, zona cens.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. Cat. Totale: 60mq., escluse aree scoperte 60\*\*mq., rendita Euro 185,92, indirizzo: VIA VECCHIA PER LUCERA SN, piano T.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2015 protocollo n. FG0290761 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA ANSC (n.125701.1/2015).

**Notifica:**314920/2003.

**Annotazioni:** di immobile e rettifica zona censuaria in seguito a sopralluogo ai sensi del comma 21 art.4 d.l. n.835/84 convertito nella legge n.17/85-mod.58 5724.

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune I158- Sezione- Foglio 97 Particella 68**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013**

-foglio 97, particella 68, subalterno 2, zona cens.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. Cat. Totale: 60mq., escluse aree scoperte 60\*\*mq., rendita Euro 185,92, indirizzo: VIA VECCHIA LUCERA SN, piano T.

**Dati derivanti da:**

Variazione del 28/08/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011.

**Notifica:**314920/2003.

**Annotazioni:** e rettifica zona censuaria in seguito a sopralluogo ai sensi del comma 21 art.4 d.l. n.835/84 convertito nella legge n.17/85-mod.58 5724.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/2003**

<sup>2</sup>Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



-foglio 97, particella 68, subalterno 2, zona cens.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. Cat., rendita Euro 185,92, indirizzo: VIA VECCHIA LUCERA SN, piano T.

**Dati derivanti da:**

Variazione del 11/11/2013 protocollo n.314916 in atti dal 11/11/2003 RETT. CLASS. PROP. PROT. 131522/03(n.488.20.1/2003) – Superfici art. 14 DL 201/2011.

**Notifica:**314920/2003.

**Annotazioni:** e rettifica zona censuaria in seguito a sopralluogo ai sensi del comma 21 art.4 d.l. n.835/84 convertito nella legge n.17/85-mod.58 5724.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2003**

-foglio 97, particella 68, subalterno 2, zona cens.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. Cat., rendita Euro 302,13, indirizzo: STRADAVECCHIA DI LUCERA SN, piano T.

**Dati derivanti da:**

Variazione Toponomastica del 05/05/2003 protocollo n.139989 in atti dal 05/05/2003 Variazione di Toponomastica (n.15840.1/2003).

**Annotazioni:** classamento proposto (D.M.701/94).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2003:**

-foglio 97, particella 68, subalterno 2, zona cens.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. Cat., rendita Euro 302,13, indirizzo: SS 160 PER LUCERA km.3 e 850 n.SN piano T.

**Dati derivanti da:**

Variazione del 24/04/2003 protocollo n.131522 in atti dal 24/04/2003 Divisione- Ampliamento-Variazione di Toponomastica (n.14586.1/2003).

**Annotazioni:** classamento proposto (D.M.701/94).

**Situazione degli intestati dal 24/04/2003**

1, \_\_\_\_\_, proprietà  
in regime di comunione dei beni;

2)  
proprietà in regime di comunione dei beni.

**Dati derivanti da:**

Variazione del 24/04/2003 protocollo n.131522 in atti dal 24/04/2003 Registrazione: Divisione- Ampliamento-Variazione di Toponomastica (n.14586.1/2003).

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/01/2003**

-foglio 97, particella 68, zona cens.2, categoria D/1, rendita Euro 2825,02, indirizzo: STRADA VECCHIA DI LUCERA, CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Mod.58:**5724.

**Annotazioni:** variazione del classamento come da nota n.92857/iii/nceu del 23.03.2001.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2002:**

-foglio 97, particella 68, zona cens.2, categoria D/1, rendita Euro 6357,58, indirizzo: STRADA VECCHIA DI LUCERA, CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Notifica:**2885/1999.

**Mod.58:**5724.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2002 protocollo n. 274410 in atti dal 12/11/2002; VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.51356.1/2002).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/1999:**

-foglio 97, particella 68, zona cens.2, categoria D/1, rendita Euro 6357,58 L. 12.310.000, indirizzo: SS. N. 160- VIA LUCERA KM.3.0.50., CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 12/11/1999 in atti dal 12/11/1999 Rettifica del classamento DOCFA L48/99 del 13/01/99(n.3517.1/1999).

**Notifica:**2885/1999.



**Partita:**1025059

**Mod.58:**5724.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1999:**

-foglio 97, particella 68, zona cens.2, categoria D/1, rendita L. 3.725.000, indirizzo: SS. N. 160-VIA LUCERA KM.3.0.50., CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Dati derivanti da:**

Costituzione del 13/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n.L00048.1/1999).

**Partita:**1025059

**Mod.58:**5724.

**Annotazioni:** classamento proposto (D.M.701/94).

**Situazione degli intestati dal 13/01/1999**

**Diritti ed Oneri Reali**

1) , proprietà

in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2003;

2

proprietà in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2003.

**Dati derivanti da:**

Costituzione del 13/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n.L00048.1/1999).

**UNITA' IMMOBILIARE al fl.97 p.lla68 sub.3:**

**INTESTATI**

1) , proprietà

in regime di comunione dei beni;

2

proprietà in regime di comunione dei beni.

**Unità immobiliare dal 07/01/2016**

foglio 97, particella 68, subalterno 3, zona cens.2, categoria D/8, rendita €. 7.091,80, indirizzo: Strada Provinciale 109 per Lucera, piano S1-T.

**notifica:** effettuata con prot. n. FG0211561/2012 del 11/02/2012.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 07/01/2016 protocollo n. FG0002980 in atti dal 07/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.1812.1/2016).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2012:**

foglio 97, particella 68, subalterno 3, zona cens.2, categoria D/8, rendita €. 7.091,80, indirizzo: TRATTURO AQUILA-FOGGIA Immissione SP 109 KM 3.050, piano S1-T.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2012 protocollo n. FG0184460 in atti 19/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.23238.1/2012).

**notifica:** effettuata con prot. n. FG0211561/2012 del 11/02/2012.

**Annotazioni di stadio:** classamento e rendita rettificati (D.M.701/94).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2012:**

foglio 97, particella 68, subalterno 3, zona cens.2, categoria D/8, rendita €. 6.842,50, indirizzo: TRATTURO AQUILA-FOGGIA Immissione SP 109 KM 3.050, piano S1-T.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 08/05/2012 protocollo n. FG0114637 in atti dal 08/05/2012 Diminuzione di Consistenza (n.14822.1/2012).

**Annotazioni:** classamento e rendita proposti (D.M.701/94).

**Situazione degli intestati dal 08/05/2012:**

1

in regime di comunione dei beni;

, proprietà



2)

proprietà in regime di comunione dei beni.

**Dati derivanti da:**

Variazione del 08/05/2012 protocollo n. FG0114637 in atti dal 08/05/2012 DIMINUIZIONE DI CONSISTENZA (n.14822.1/2012).

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/11/2003:**

foglio 97, particella 68, subalterno 1, zona cens.2, categoria D/8, rendita €. 7.013,53, indirizzo: VIA VECCHIA LUCERA n.SN, piano: T.

**Dati derivanti da:**

Variazione del 11/11/2003 protocollo n. 314855 in atti dal 11/11/2003 RETT. CLASS.PROP. PROT. 131522/03 (n.14822.1/2012).

**notifica:**314907/2003.

**Annotazioni:** rettifica zona censuaria in seguito a sopralluogo ai sensi del comma 21 art. 4 d.l. n.853/84 convertito nella legge n.17/85 – mod.58 n.5724.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2003:**

foglio 97, particella 68, subalterno 1, zona cens.1, categoria D/8, rendita €. 4.772,00, indirizzo: STRADA VECCHIA DI LUCERA n.SN, piano: T.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 05/05/2003 protocollo n.139988 in atti dal 05/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.15839.1/2003).

**Annotazioni:** classamento proposto (D.M.701/94).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2003:**

foglio 97, particella 68, subalterno 1, zona cens.1, categoria D/8, rendita €. 4.772,00, indirizzo: SS 160 PER LUCERA KM 3.050 n.SN, piano: T.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 24/04/2003 protocollo n.131522 in atti dal 24/04/2003 DIVISIONE – AMPLIAMENTO – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.14586.1/2003).

**Annotazioni:** classamento proposto (D.M.701/94).

**Situazione degli intestati dal 24/04/2003:**

1) \_\_\_\_\_ rietà

in regime di comunione dei beni;

2)

proprietà in regime di comunione dei beni.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 24/04/2003 protocollo n.131522 in atti dal 24/04/2003 Registrazione: DIVISIONE – AMPLIAMENTO – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.14586.1/2003).

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/01/2003:**

foglio 97, particella 68, zona cens. 2, categoria D/1, rendita €. 2.825,02, indirizzo: STRADA VECCHIA DI LUCERA, CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 17/12/2002 protocollo n.00321158 in atti dal 08/01/2003 ISTANZA (n.68745.1/2003).

**mod.58:**5724.

**Annotazioni:** variazione del classamento come da nota n.92587/iii/nceu del 23/03/2001.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2002:**

foglio 97, particella 68, zona cens. 2, categoria D/1, rendita €. 6.357,58, indirizzo: STRADA VECCHIA DI LUCERA, CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2002 protocollo n. 274410 in atti dal 12/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.51356.1/2002);

**mod.58:**5724



**notifica:**2885/1999

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/1999:**

foglio 97, particella 68, zona cens. 2, categoria D/1, rendita €. 6.357,58 L.12.310.000, indirizzo: SS.160 -VIA LUCERA, CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 12/11/1999 in atti dal 12/11/1999 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO DOCFA L48/99 DEL 13/01/99 (n.3517.1/1999).

**notifica:**2885/1999.

**partita:**1025059.

**mod.58:**5724

**Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1999:**

foglio 97, particella 68, zona cens. 2, categoria D/1, rendita L.3.725.000, indirizzo: SS.160 -VIA LUCERA, CATEGORIA PARIFICATA ALLA D/10 piano: T lotto: RR.

**Dati derivanti da:**

COSTITUZIONE del 13/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. L00048.1/1999).

**notifica:**2885/1999.

**partita:**1025059.

**mod.58:**5724

**Annotazioni:** classamento proposto (D.M.701/94).

**Situazione degli intestati dal 13/01/1999:**

1, \_\_\_\_\_, proprietà

in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2003;

2

proprietà in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2003.

**Dati derivanti da:**

COSTITUZIONE del 13/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. L00048.1/1999).

**UNITA' IMMOBILIARE al fl.97 p.lla68 sub.4:**

**INTESTATI**

1)

per ½ in regime di comunione dei beni;

proprietà

2)

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

**Unità immobiliare dal 18/07/2012**

foglio 97, particella 68, subalterno 4, zona cens.2, categoria E/3, consistenza 3 vani, rendita Euro 5.358,00, indirizzo: STRADA PROVINCIALE 109 PER LUCERA, piano S1-T.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 07/01/2016 protocollo n. FG0002981 in atti dal 07/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE D'UFFICIO (n.1813.1/2016).

**Annotazioni:** classamento e rendita validati (D.M.701/94).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2012:**

foglio 97, particella 68, subalterno 4, zona cens.2, categoria E/3, consistenza 3 vani, rendita Euro 5.358,00, indirizzo: TRATTURO AQUILA-FOGGIA IMMISSIONE SP 109 KM 3.050, piano: S1-T.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2012. protocollo n. FG183470 in atti dal 18/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23120.1/2012).

**Annotazioni:** classamento e rendita validati (D.M.701/94).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2012:**



foglio 97, particella 68, subalterno 4, zona cens.2, categoria E/3, consistenza 3 vani, rendita Euro 5.358,00, indirizzo: TRATTURO AQUILA-FOGGIA IMMISSIONE SP 109 KM 3.050, piano: S1-T.

**Dati derivanti da:**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/05/2012 protocollo n. FG 0114636 in atti dal 08/05/2012 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/05/2012 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1618.1/2012)

**Annotazioni:** classamento e rendita proposti (D.M.701/94).

**Situazione degli intestati dal 08/5/2012:**

1) ..... proprietà  
per 1/2 in regime di comunione dei beni;

2) .....  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**Dati derivanti da:**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/05/2012 protocollo n. FG 0114636 in atti dal 08/05/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1618.1/2012).

**PLANIMETRIE CATASTALI ACQUISITE DAL CTU IN DATA 19/12/2019**

Le planimetrie catastali acquisite insieme alla visura storico catastale riportano gli immobili in modo diverso dallo stato dei luoghi, e dagli atti autorizzativi rilasciati del Comune di San Severo.

Gli immobili sono stati edificati sopra il terreno part. 68 ENTE URBANO, di 1ha 42are 90 ca, dati derivanti da: Tipo mappale del 30/03/2003 protocollo n.79352 in atti dal 19/03/2003

(n.642.1/2003); TIPO MAPPALE del 05/01/1999 (n.267698.1/1999); Impianto meccanografico del 16/12/1977:

-Catasto Terreni: fl.97, p.lla 68, Natura: Ente Urbano, consistenza 1ettaro 42 are 90 centiare, indirizzo Contrada Mortore senza numero civico.

Nella visura dopo l'accatastamento del capannone agricolo e dell'abitazione, quest'ultima costruita successivamente, gli immobili erano riportati:

-Catasto Fabbricati: fl.97, p.lla 68, subalterno 1, Natura: D8 -FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza:4290 metri quadri, indirizzo VIA VECCHIA PER LUCERA, senza numero civico;

-Catasto Fabbricati: fl.97, p.lla 68, subalterno 2, Natura: A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza:3 vani, piano T, indirizzo VIA VECCHIA PER LUCERA, senza numero civico.

**Cronistoria al ventennio:**

A tutto il 29/04/2021 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) gli immobili oggetto del pignoramento si appartengono alla sig.ra

..... per la quota di 1/1.

Alla sig.ra

..... gli immobili per la quota di 1/2 della piena proprietà in San Severo al foglio 97 particelle 68, pervenne con atto di compravendita del 28/02/1994 rep. n. 197530/28575 a ministero del Notaio ..... con sede in Torremaggiore trascritto il 15/03/1994 ai n. 4000/3075.

La nlla 68 pervenne ai coniugi in regime di comunione dei beni da ..... nato a

La restante quota di 1/2 degli immobili per successione di ..... nato a ..... il ..... deceduto il ..... accettazione espressa di eredità in forza di provvedimento del Tribunale di Foggia del 04/12/2017 numero di repertorio 1847 trascritto il 17/06/2020 ai nn. 10127/7493.



## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'immobile sito nel Comune di San Severo in Catasto Fabbricati al fl. 97 p.lla 68 via Vecchia Lucera km.3,050, con sovrastanti fabbricati:

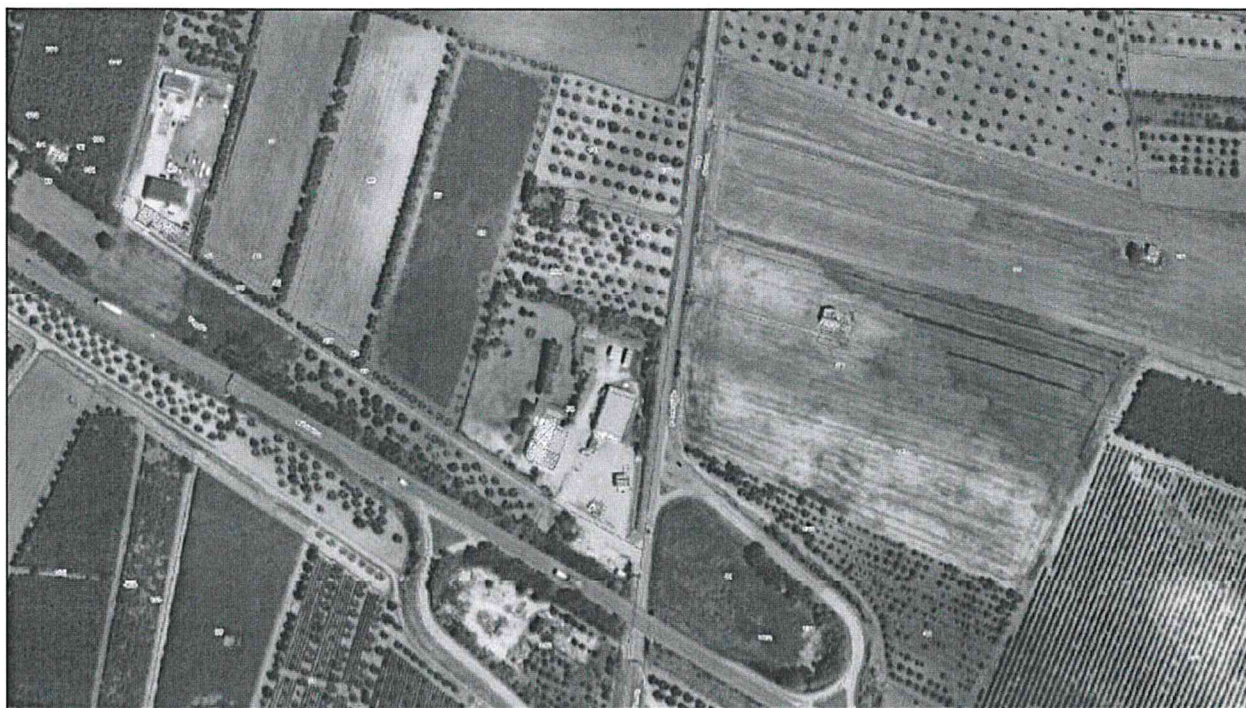
-per una superficie lorda complessiva coperta di circa mq. 1300, costituita da capannone con separato locale ufficio, tettoia in metallo aperta su due lati, con adiacente abitazione di appoggio e tettoia in legno chiusa lungo il perimetro, oltre alla tettoia metallica per deposito prodotti agricoli chiusa sui quattro lati e stazione di servizio carburanti dotata di locale gestore con servizi igienici, locale pesa con locale interrato, vani tecnici ecc. sovrastanti ad un piazzale esclusivo di circa mq.14.000, di cui in parte asfaltata e pavimentata, e per la residua superficie a terreno agricolo. Le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare sovrastanti il foglio 97 particella 68, sono riportate nel C.F. del Comune di San Severo con i seguenti dati censuari:

-foglio 97, particella 68, subalterno 2, zona cens.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. Cat. Totale: 60mq., escluse aree scoperte 60\*\*mq., rendita Euro 185,92, indirizzo: VIA VECCHIA PER LUCERA SN, piano T;

-foglio 97, particella 68, subalterno 3, zona cens.2, categoria D/8, rendita €. 7.091,80, indirizzo: Strada Provinciale 109 per Lucera, piano S1-T;

-foglio 97, particella 68, subalterno 4, zona cens.2, categoria E/3, consistenza 3 vani, rendita Euro 5.358,00, indirizzo: STRADA PROVINCIALE 109 PER LUCERA, piano S1-T.

Coerenze: confina nel suo insieme, procedendo in senso orario, a sud con il tratturo Foggia – Aquila da cui riceve accesso, ad ovest con la p.lla 89, a nord con la p.lla 131, del medesimo foglio 97, ad est con la Strada Provinciale 109 San Severo Lucera.



**Ortofoto San Severo del fl. 97 p.lle 37,89 e 68**

### 2.1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Complesso immobiliare sito nel comune di San Severo riportato in catasto fabbricati al foglio 97 p.lla 68 completamente recintato. L'accesso al compendio immobiliare, avviene percorrendo la SP 109 San Severo-Lucera, uscendo dal centro abitato di San Severo, immediatamente prima dell'intersezione con la S.S. 16, svoltando a destra. Il complesso immobiliare comprensivo dei fabbricati sovrastanti, recinzioni piazzali, sono riportati nella legenda della planimetria d'insieme catastale 1: 500:

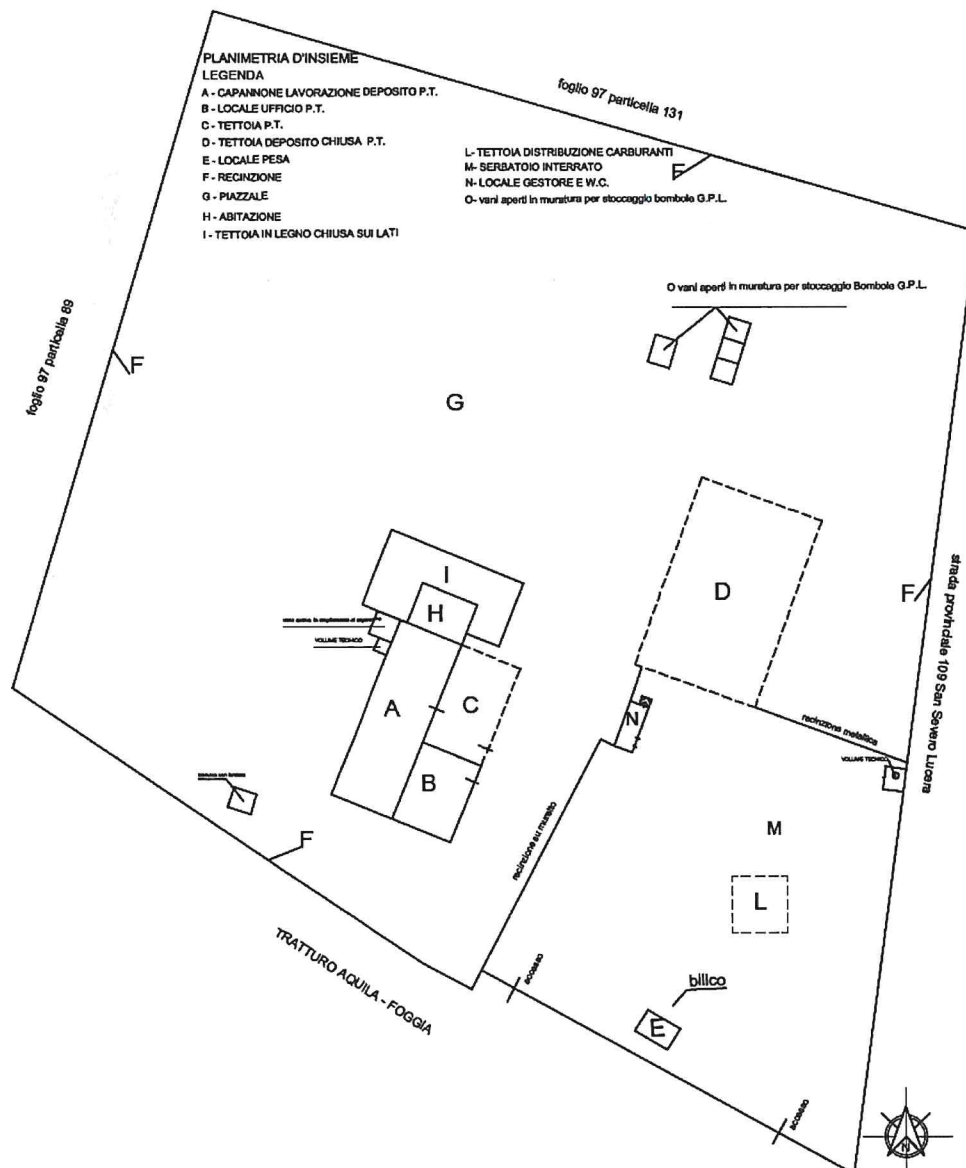
A - Deposito (Capannone P.T.) "rif. scheda n.2 foglio 97, particella 68 sub.3";

B - Ufficio (P.T.) rif. scheda n.3 foglio 97, particella 68 sub. 3;



- C - Tettoia (P.T.) rif scheda n.4 foglio 97, particella 68 sub.3;
- D- Deposito-Tettoia per stoccaggio prodotti agricoli (P.T.) scheda n.5 foglio 97, particella 68 sub.3;
- E - Locale Pesa e bilico interrato (S1 - P.T.) scheda n.6 foglio 97 particella 68 sub.3;
- F e G -Recinzione, Cancelli (P.T.) e Piazzale (P.T.) rif. scheda n.1 foglio 97 particella 68sub. 3;
- H – L’abitazione posta a ridosso del capannone sul lato nord (P.T.); individuata nel C.F. di San Severo al: -foglio 97, particella 68, subalterno 2;
- I – Tettoia in legno (chiusa sui lati con muratura ed infissi costituente superficie coperta) posta sui tre lati dell’abitazione (P.T.) non autorizzata e non accatastata;
- L – Tettoia di copertura delle colonnine per l’erogazione carburanti, del distributore all’insegna Energy Group carburanti è riportato agli atti del Catasto fabbricati del Comune di San Severo al: foglio di mappa n. 97, particella 68, sub 4;
- M – serbatoio interrato;
- N - locale gestore e WC;
- O – vani aperti in muratura per lo stoccaggio delle bombole G.P.L.

**PLANIMETRIA D’INSIEME DELLO STATO DEI LUOGHI SCALA 1:500**



Nello stato di fatto l'abitazione distinta con la lettera H, non è conforme a quanto riportato agli atti del Catasto Urbano del Comune di San Severo. Essa risulta essere stata realizzata, in difformità al progetto approvato, e nello stato dei luoghi comunica con il capannone agricolo distinto con la lettera A. Inoltre, all'interno del capannone è stata realizzata un'abitazione, mentre una parte residuale di esso, e rimasta a destinazione deposito. L'abitazione individuata con la lettera H, il capannone distinto con la lettera A, con i corpi di fabbrica aggiunti dell'ufficio B, la tettoia metallica C ed il corpo di fabbrica I, avente struttura in legno, chiusa perimetralmente da murature e serramenti in alluminio, nonché il vano cucina e il vano tecnico accorpati sul lato ovest del capannone, con la distribuzione dei vani, indicativamente sono stati riportati sulla scorta delle foto eseguite durante il sopralluogo, nell'allegato file in formato PDF "planimetria schematica A B C H I". Ogni paragrafo dell'unità immobiliare descritta, sarà preceduta dalla lettera che la individua nella planimetria d'insieme 1:500 dello stato dei luoghi riportata a pag.23. Il distributore di carburanti sarà descritto nella parte finale ed individuato con i paragrafi a seguire "5. L, M ed N".

### **H-3.0 Descrizione dell'unità abitativa sub.2 distinta nella planimetria d'insieme scala 1:500 dello stato dei luoghi con la lettera H**

La stima dell'abitazione verrà condotta, in base a quanto era stato previsto nel progetto autorizzato, tenendo conto, successivamente delle difformità, riducendo opportunamente il valore stimato. Il progetto assentito da concessione edilizia, prevedeva che l'accesso all'abitazione avrebbe dovuto essere dall'esterno, attraverso una piccola superficie a portico aperto sui lati di ml.4,20x3,50, mentre la superficie lorda coperta della casetta rettangolare di m.6,50xm.4,60 pari a mq. 29,90, composta da un vano oltre un ripostiglio ed una residua superficie esterna scoperta a veranda di mq. 47,40. L'ubicazione dell'abitazione venne riportata nella planimetria in scala 1:2000 nel progetto presentato per l'approvazione al Comune di San Severo, dove il capannone è rappresentato in verde mentre la "casetta d'appoggio" in giallo. Nello stato di fatto la parte di veranda adiacente al capannone e la superficie a portico, è stata accorpata "alla casetta d'appoggio". Intorno, alla stessa piccola abitazione, è stata realizzata una ulteriore struttura definita progettualmente, come tettoia in legno, oggetto di richiesta di C.E. dal sig. nel 2010, a cui è stato opposto il diniego del dirigente del S.U.E. Esso è un volume chiuso di natura abusiva, avente struttura portante in legno, con serramenti e pareti basse in muratura sormontate da finestre.



## ABITAZIONE IN GIALLO ADIACENTE AL PREESISTENTE CAPANNONE IN VERDE

### **H-3.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA**

L'abitazione venne prevista nel progetto autorizzato, con struttura portante in cemento armato, fondazioni a travi rovesce e solai in latero cemento. Le pareti in blocchi di forati intonacati. L'impermeabilizzazione della copertura con guaina bituminosa e pavimentazione di protezione del manto impermeabile con marmette in cemento. Le pareti interne tinteggiate, pavimenti in monocottura. Gli infissi esterni in ferro e vetro. Impianto elettrico sottotraccia in cavidotti autoestinguenti conforme alla normativa CEE vigenti, ed impianto di terra.

**H-3.2. Criterio di Stima:** Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

**H-3.3. Fonti di informazione:** Agenzie immobiliari e Banca dati quotazioni OMI. Il valore di mercato indicato da informazioni assunte da agenti immobiliari sono congruenti a quelli indicati dal borsino dell'osservatorio, ed essi sono compresi per le unità immobiliari a destinazione abitazione tra 550€/mq e 800€/mq, per superficie lorda commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione in zona agricola attribuiremo il valore di 550€/mq.

### **H-3.4. Valutazioni delle superfici:**

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Sup. Comm.ragg.ta	condizioni
Abitazione	-	1	29,90	29,90	sufficienti
Portico	-	0,25	14,70	3,67	sufficienti
Veranda	-	0,05	47,40	2,37	sufficienti
<b>Totale Superficie Commerciale ragguagliata mq. 35,94.</b>					

**H-3.5. Valore dell'immobile nello stato progetto:**  
mq.35,94x550€/mq. = €.19.767,00.

**H-3.7 STATO DI POSSESSO:** occupato dal sig.

### **H-3.8.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

7.3. Atti di asservimento urbanistico: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/03/1998 per Notaio dott. di San Severo rep. 80389 trascritto il 25/03/1998 ai n.4610/3568 a favore del Comune codice fiscale 00336360714, contro: nato a



relativo al terreno p.lla 68 fl.97“.

7.4. Altre limitazioni d'uso: in data 07/12/2021 venne indirizzata al Consorzio di Bonifica della Capitanata sede di Foggia, istanza per accesso agli atti aventi ad oggetto: "Informazioni sugli immobili siti in agro di San Severo – foglio 97 p.lle 37, 89 e 68, riguardo alla fornitura di acqua ad uso irriguo". La richiesta di accesso agli atti venne formulata, in quanto durante il sopralluogo esterno dei terreni, non era stato possibile l'accesso sul confine Nord di dette particelle per la presenza di una sbarra, che ne impediva l'accesso. Considerata detta circostanza, il sottoscritto chiedeva al Consorzio dove fosse ubicato il gruppo di consegna, per le particelle in C.T. al fl.97 p.lle 37 e 89, e per la p.lla 68 al fl. 97 del Catasto fabbricati, e se esse fossero gravate da servitù di passaggio delle condotte di proprietà del Consorzio di Bonifica della Capitanata. Alla nota di risposta del Consorzio di Bonifica del 17/01/2021, sono stati allegati i seguenti documenti: la planimetria in scala 1:2000 del Distretto 11- Settore 35 Ditta F° 97 p.lle 37 e 89, dove è riportato il tracciato planimetrico delle condotte che attraversano le particelle di terreno di proprietà dell'esecutata; la nota di trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia a favore del Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Bonifiche contro

A seguito di decreto di asservimento N.5617/AES/1 emesso dalla Prefettura di Foggia in data 18/11/81 registrato a Foggia il 19/11/81 al N. 1774 /1E il Demanio Pubblico dello stato Ramo Bonifiche procedeva all'asservimento di mq. 50,25 di terreni facenti parte del fondo rustico sito in agro di San Severo al foglio 97 p.lla 68. Veniva corrisposta al proprietario l'indennità, e posti vincoli riguardo alle condotte che hanno attraversato il fondo agricolo, sia riguardo alle coltivazioni su detta fascia da eseguire e sia riguardo alla possibilità di accedervi in ogni tempo ecc., così come riportato ai punti 1,2,3,4,5,6 e 7 nella nota di trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 02/12/1981 al Registro Generale N.ro 18503 e al Registro Particolare N.ro 126812 dell'atto di asservimento a favore del Consorzio Idrotavo (Consorzio di Bonifica), cui si rimanda e che si intende qui, integralmente riportata. Inoltre, il Consorzio di Bonifica nella risposta faceva presente che: "L'erogazione dell'acqua è sospesa per il mancato pagamento dei contributi consortili, riferiti agli anni 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 per un importo complessivo di €. 609,60.

### **H-3.8.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE**

**H-3.8.3.** Altri oneri: Nessuno

### **H-3.9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

**H-3.9.1.** Conformità urbanistico edilizia: l'unità immobiliare abitativa, non è conforme alla normativa urbanistica edilizia in quanto realizzata in difformità della C.E. rilasciata. Infatti, una parte della superficie non residenziale destinata a veranda scoperta e di portico è stata chiusa con murature. Ciò ha determinato, la trasformazione con opere di superfici non residenziali, in superficie utile abitabile ed incremento del volume realizzato. Inoltre, l'abitazione risulta comunicante con il capannone adiacente. La chiusura con murature della porzione di veranda e del portico sul lato est dell'abitazione, di fatto è nuova volumetria, realizzata in contrasto con le prescrizioni urbanistiche edilizie vigenti al momento della sua realizzazione ed alla normativa attuale.

**H-3.9.2.** Conformità catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto la superficie della casetta d'appoggio è comunicante con i vani realizzati all'interno del capannone. L'accatastamento al prot. n.131522 del 24/04/2003 a firma del geom.

seppure riporta già la chiusura di parte della veranda e del portico, non riporta la comunicazione con il capannone



**H-3.9.3.** Pratiche edilizie: Il progetto di una casetta d'appoggio, da costruire ed ubicare sul foglio di mappa n. 97 p.lle 68-69 in agro di San Severo, venne presentato a firma della sig.ra [redacted] e del tecnico progettista geom. [redacted] con istanza assunta al prot. n.25270 di arrivo al Comune di San Severo in data 20/10/2000. La concessione edilizia al prot. n.39 del 28 marzo 2001 venne rilasciata il 2/04/2001 alla sig.ra [redacted]. Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di una casetta d'appoggio ubicata sul lato minore nord del Capannone. La superficie complessiva interessata dall'intervento era di m. 9,20xm.10. La superficie lorda coperta abitativa assentita era di mq. 29,90(superficie casetta rettangolare di m.6,50xm.4,60), una superficie coperta a portico di mq. 14,70, (superficie portico di m.4,20x3,50) e la residua superficie sistemata a veranda (scoperta) mq. 47,40. Così come riportato nella planimetria in scala 1:2000, dove il capannone è rappresentato in verde mentre la casetta d'appoggio in giallo. La dichiarazione di ultimazione lavori del DD.LL. dott. ing. [redacted] venne presentata il 15/10/2012 e protocollata al n. 0017450 il 19/10/2012 allo Sportello Unico per L'Edilizia 5ªArea del Comune di San Severo. Il calculatore e direttore dei lavori allegava alla dichiarazione di ultimazione lavori copia della C.E. n.39 e copia dell'attestazione deposito presso il Genio Civile di Foggia con protocollo n.6426 del 23/02/2001 pratica n.19.

**H-3.9.4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** l'abitazione essendo stata realizzata in una zona a destinazione agricola, non risulta essere servita dagli allacciamenti della rete idrica e fognante Comunale. All'interno del terreno recintato è ubicata una cisterna per l'acqua potabile, in prossimità della recinzione, sul lato verso il tratturo Foggia - Aquila. Invece, gli scarichi fognanti delle cucine e dei w.c. vengono raccolti attraverso la rete fognaria sottostante il piazzale che convoglia i reflui di scarico verso la vasca Imhof. La fornitura del gas per le cucine avviene con bombole di gas gpl. L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti termosifoni, con caldaia a gasolio della ditta Ferroli.

### **I-3.10 DESCRIZIONE DELLA TETTOIA IN LEGNO DISTINTA NELLA PLANIMETRIA SCALA 1:500 DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA LETTERA "I"**

Riguardo alla tettoia in legno e chiusa con murature ed infissi a vetro distinta con la lettera "I", costruita intorno all'abitazione di cui alla lettera "H", agli atti del Comune di San Severo Area Urbanistica ed Attività Produttive S.U.E. risulta un fascicolo del 2010. Esso riporta la richiesta di permesso di costruzione da parte della ditta [redacted] con ubicazione in via San Severo-Lucera, avente ad oggetto la realizzazione tettoie dove nelle annotazioni è riportato "DINIEGO".

#### **I-3.10.1 Pratica Edilizia: TETTOIA IN LEGNO CHIUSA REALIZZATA LUNGO IL PERIMETRO DELLA CASETTA D'APPOGGIO**

Il sig. [redacted] con istanza del 12/05/2010 chiese al Comune di San Severo il permesso di costruzione per **"la realizzazione di una tettoia in legno a copertura dello spazio antistante i locali di abitazione in località Contrada Mortore"**, ed a corredo della richiesta, presentò il progetto a firma degli ing. [redacted], con n.10 elaborati progettuali. Il Comune di San Severo rispondeva con nota del 20/07/2010 del dirigente responsabile Ufficio SUE Arch. [redacted]. Il responsabile del SUE motivava il suo "diniego" al rilascio del permesso di costruzione: **"in quanto, le superfici delle tettoie che sono previste in progetto, è superiore al 20% della superficie coperta; tale percentuale è quella massima consentita dal punto del verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.112 del registro in data 22/03/2010"**.



**I-3.11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** La tettoia fu realizzata senza permesso di costruzione, ed essa era già stata realizzata in epoca antecedente alla istanza per il rilascio del permesso di costruzione del 12/05/2010, infatti era già presente nell'ortofoto del 2006. L'ortofoto riporta la rappresentazione dell'area eseguita durante il volo del 2006. Nella foto aerea, si nota che tutto il capannone (tetto bianco) con la casetta d'appoggio (tetto grigio) e la cosiddetta tettoia in legno (tetto marrone, nello stato dei luoghi costituito da volume chiuso edificato) che circonda la piccola abitazione, così anche per l'Ufficio (tetto grigio) con la tettoia metallica (tetto grigio). Tutti gli immobili riportati nella planimetria dello stato dei luoghi 1:500 distinti con le lettere A, B, C, H ed I erano già stati ultimati (riferimento Ortofoto 2006).

### Ortofoto del 2006

<http://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/Fotogrammi2006/index.html>



**I-3.12. VALUTAZIONE:** La tettoia è stata costruita in assenza di permesso di costruzione, ed esso costituisce volume edificato in assenza totale di titolo urbanistico edilizio, pertanto non si procederà alla sua valutazione, in quanto costituisce un onere aggiuntivo per l'acquirente che dovrà procedere con oneri a sue spese, alla demolizione.

### **A-B-C 4.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI DISTINTI NELLA PLANIMETRIA D'INSIEME DELLO STATO DEI LUOGHI CON LE LETTERE A, B, C e D RIPORTATI NEL CATASTO FABBRICATI al fl. 97 p.lla 68 sub.3.**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al Complesso immobiliare in San Severo FG—via Vecchia Lucera km 3.050(SP109). Gli immobili nella planimetria dello stato dei luoghi sono riportati agli atti catastali al fl. 97 p.lla 68 sub.3 della categoria D/8, e ciascuno di essi, oltre ad essere rappresentati nella scheda n.1 della planimetria d'insieme 1:500, dell'accatastamento al



protocollo FG0114637 del 08/05/2012, sono riportati ognuno su singole schede planimetriche. Il capannone distinto con la lettera "A" è rappresentato con la scheda planimetrica n.2, il locale ufficio distinto con la lettera "B" è rappresentato con la scheda planimetrica n.3, la tettoia metallica antistante il capannone agricolo, distinta con la lettera "C" è rappresentata con la scheda planimetrica n.4, la tettoia deposito per stoccaggio temporaneo dei prodotti agricoli distinta con la lettera "D" è rappresentata con la scheda planimetrica n.5.

#### **A.4.1. CAPANNONE DISTINTO DALLA LETTERA "A"**

Il capannone agricolo autorizzato con C.E. avrebbe dovuto essere realizzato, così come risulta dai titoli edilizi diviso internamente con un locale a deposito con un piccolo vano a destinazione w.c., e per la residua superficie a destinazione locale amministrazione con plafonatura per ridurre l'altezza interna. Come risulta dall'allegato alla presente relazione: "CAPANNONE AGRICOLO". Nello stato di fatto dei luoghi esso accorpa le superfici individuate nella planimetria dello stato dei luoghi con la lettera B, a destinazione ufficio, la tettoia metallica individuata con la lettera C, antistanti il lato est, oltre vani accessori di cucina e vano tecnico sul lato ovest. Le unità immobiliari anche se regolarmente accatastate con le schede planimetriche n.3 e n.4, non verranno considerate nel computo delle superfici commerciali, in quanto agli atti del Comune di San Severo non è stato possibile reperire alcuna documentazione, che ne giustifichi la conformità urbanistica edilizia. Le superfici complessive dei corpi di fabbrica accorpati al capannone distinto con la lettera A, cioè B e C, vano tecnico e vano cucina sul lato ovest, verranno riportati in uno specchio riepilogativo dello stato di fatto, nell'ultimo paragrafo individuato con **A.4.3.4 NOTA: Stato di fatto del Capannone, Ufficio e Tettoia metallica con vano tecnico e vano cucina sul lato ovest**

##### **A.4.1.1 Superficie del Capannone Agricolo come da progetti autorizzati con C.E. n.62/97 e n.50/98 e varianti n.ri 135/98 e 355/98**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>condizioni</b>
<b>Deposito +w.c.</b>	<b>183,30</b>		<b>199,00</b>	<b>sufficienti</b>
<b>Locale amministrazione</b>	<b>44,18</b>		<b>51,00</b>	<b>sufficienti</b>
<b>Capannone agricolo</b>			<b>mq.250,00</b>	

##### **A.4.1.2 Caratteristiche dei materiali**

Strutture verticali (componente strutturale): materiale: struttura metallica; condizioni: buone.

Solai (componente strutturale): non è stato possibile accertarlo.

Coperture (componente strutturale): capriate e travi metalliche con sovrastanti pannelli sandwich; condizioni: buone.

Tompagnature (componente edilizio): muratura in blocchi di cls intonacata in minima parte e rivestito con scartabello; condizioni: discrete.

Tramezzi (componente edilizio): in pannelli prefabbricati; condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizio): in metallo; condizioni: sufficienti.

Infissi interni (componente edilizio): in legno; condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna (componente edilizio): parte in pavimento industriale e piastrelle di gres e ceramica; condizioni: buone.

Impianto termico (componente impiantistico): caldaia Ferroli per l'abitazione interna al capannone.

Impianto elettrico (componente impiantistico): tipologia: con canaline.

esterne, tensione: 220V, condizioni: buone.



Impianto idrico-fognario (componente impiantistico): cisterna in plastica e smaltimento imohff.  
Impianto telefonico (componente impiantistico): esistente; condizioni buone.

#### A.4.2 Criterio di Stima

Nella stima del capannone, non si terrà conto degli accorpamenti dell'Ufficio e la tettoia metallica, sul lato est, in quanto sebbene accatastati agli atti C.F. del Comune di San Severo, per essi non è stato trovato agli atti del Comune di San Severo alcuna documentazione che ne attestasse la conformità urbanistica edilizia, così anche per i volumi ubicati sul lato ovest del medesimo capannone. Inoltre, il capannone a destinazione agricolo distinto con la lettera A, di primo impianto accatastato nel 1999 riportante la visura e la planimetria nelle pagg. 251 e 252 dell'allegato pdf "distributore carburanti e capannone", risulta difforme rispetto all'accatastamento del 2012, sia riguardo alla superficie interna che alla posizione delle aperture per l'accesso. All'interno del capannone, nel sopralluogo del 26/11/2021, si sono evidenziate opere di trasformazione edilizia che hanno comportato la realizzazione di una unità abitativa all'interno del medesimo capannone e l'unione di una porzione del capannone all'unità immobiliare abitativa sub.2, con l'accorpamento di una cucina esterna ed un volume tecnico sul lato ovest del medesimo capannone (come da fotografie allegate ed allegato grafico : "**planimetria schematica A B C H I. PDF** ", **con gli accorpamenti del vano cucina e vano tecnico**). Pertanto, nella valutazione estimativa del capannone non terremo conto di dette superfici, ma solo della superficie assentita da Concessione Edilizia e varianti autorizzate. Il criterio di stima utilizzato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età..

##### A.4.2.1 Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate per capannoni €.300,00 al mq. per superficie lorda.

##### A.4.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto riguarda la superficie, occorre precisare che faremo riferimento esclusivamente a quella che risulta essere stata assentita dai titoli edificatori urbanistici, cioè dalle Concessioni Edilizie, e non da quanto risulta essere riportato agli atti del Catasto Fabbricati. In quanto come sarà meglio specificato nel paragrafo legittimità urbanistica e catastale, sono stati osservati differenze significative tra quanto assentito dai titoli abilitativi per la costruzione degli immobili, e quanto riportato agli atti catastali, e quindi abusi edilizi e difformità essenziali.

##### A. 4.3.1 Valutazione del Capannone

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Capannone	mq.250,00	75.000	75.000

##### A.4.3.2 Conformità Urbanistica Edilizia

##### P. E.: CAPANNONE

La pratica venne presentata in data 05/06/1996 dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nella qualità di affittuaria (rif. Contratto di affitto del 10/04/1996 reg. a San Severo il 12 detti al n.429), ed assunta al prot. n.14394 del Comune di San Severo, per la richiesta di rilascio della concessione edilizia relativo al progetto di: "**Costruzione di Capannone Agricolo e Serre su suolo sito in agro di San Severo e riportato in Catasto al foglio 97 Particelle 68 e 69**". La Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 18/10/1996 rilasciò parere "Favorevole a condizione che il rilascio della concessione fosse subordinato ad: "Esibizione di relazione tecnica agronomica da tecnico abilitato,



atto di asservimento delle aree, Nulla Osta IPA e parere Sanitario". In data 12/11/1996 la Regione Puglia Settore Agricolture e Foreste l'Ufficio Ispettorato Provinciale Agricoltura con nota al prot. n. 13764 pos. 612 attestava ai sensi della normativa regionale vigente, l'idoneità del progetto presentato per la costruzione di mq. 3975 di serre e per un capannone di mq. 138 con progetto presentato dall'ing. ....

. In data 21/12/1996 l'Unità Ufficio Sanitario Foggia 1 esprimeva parere condizionato: alle seguenti precisazioni: 1) specificare il tipo di attività da svolgere nel capannone, alla previsione di servizi igienici; 2) accessori adeguati alle attività che intendono svolgere; 3) modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei liquami fognanti. La sig.ra

... con istanza assunta al prot. n.6947 in data 20/03/1997, con i pareri rilasciati chiedeva il rilascio della C. E. La Commissione Edilizia scioglieva la riserva, e l'Ufficio Tecnico rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica del Comune di San Severo, rilasciò Concessione Edilizia n. 62 **"LIMITATAMENTE ALLA COSTRUZIONE DELLE SERRE"** in data 11 Aprile 1997, alla sig.ra

. Con la medesima istanza del 05/06/1996, nonché della legge n.127 del 15 maggio 1997 art.6, la circolare del M.I. n.1/1997 del 15 luglio 1997 e le determinazioni del Capo II Dipartimento del 22 settembre 1997 n.1079/urb., e visto l'atto di delega del 17/02/1998 prot. n.4770, e letto il parere a condizione, oltre la produzione di documenti aggiuntivi: nota del G.C. n.1694 del 09/02/1998, parere sanitario n.2020 del 21/12/1996, nulla Osta I.P.A. del 12/11/1996 prot. n.13764 del 12/11/1996 e l'atto di asservimento del 10/03/1998 a rogito Notaio ... venne rilasciata la Concessione Edilizia n.50 del 31/03/1998. In data 15/04/1998 la sig.ra

... indirizzò istanza al Sindaco del Comune di San Severo assunta al prot. di arrivo al n.9193, comunicando ai sensi art. 2 comma 60° capv. 7, lettera "g" della legge n° 663 che avrebbe dato corso alle varianti alle CC.EE. n. 62 dell'11/04/1997 e n.50 del 31/03/1998, dichiarava: 1) la annessione al fondo rustico "S" della zona "R", restante parte della p.lla 69, della quale era diventata comodataria in forza di contratto del 20/11/1997 in pari data al n°11843, da destinare alla radicazione delle talee fuori terra e ad area attrezzata di carico e scarico dei prodotti florovivaistici; 2) lo spostamento di pochi metri, nell'ambito dello stesso fondo "S", pressoché in posizione parallela, del capannone F, che andava a capitare al di sotto dell'esistente elettrodotto; 3) la modifica della copertura del capannone F, dalla forma cilindrica a quella triangolare. Il dirigente del II Settore del Comune di San Severo in data 24 aprile 1998 prot. n. 135, vista l'istanza e l'asseverazione dell'ing. .... prendeva atto della variante, letta la relazione del Dirigente della Sezione Urbanistica Comunale sulla conformità e vista la legge L. 23/12/1996 n.° 662 ai sensi dell'art.2, comma 60, punto 7, lettera g, prendeva atto dell'intervento denunciato dalla sig.ra

... su suolo sito in agro di San Severo al foglio 97 p.lle 68-69, lungo la via San Severo Lucera, consistente nella variante in corso d'opera alle concessioni edilizie n. 62 dell'11/04/1997 e n.50 del 31/03/1998. La sig.ra ... in considerazione delle succitate concessioni edilizie già rilasciate, presentò al Comune di San Severo una seconda variante del 21/10/1998 prot. n. 27098 riguardante il solo capannone ai sensi dell'art.2-comma 60 capv/7/g L. n.° 662/97. Il dipartimento tecnico della Sezione Urbanistica Comunale prendendo atto della legittimità dei lavori della seconda variante assunti al prot.n.355 del 04/11/1998, chiedeva al direttore dei lavori di emettere il certificato di collaudo, e subordinò l'inizio dei lavori all'avvenuto deposito della documentazione ai sensi della legge n.27/85 e alla notifica preliminare all'ASL FG.1 di cui al Decreto Legislativo n.494/96. Nella relazione illustrativa, il D.L. dott. ing.

della 2ª variante chiese la modifica del capannone riguardo alla:

- riduzione del numero di porte e finestre;
- della distribuzione interna;
- della costruzione di w.c.;
- della plafonatura del locale destinato all'amministrazione. Il w.c. avrà pareti di mattoni forati e sarà munito di tazza e lavabo. I liquami saranno raccolti in un pozzo nero a tenuta stagna e periodicamente scaricati, a mezzo dell'auto spurgo nell'impianto di depurazione. L'acqua per uso igienico sarà fornita dal pozzo. Il locale destinato all'amministrazione avrà la parete di blocchi



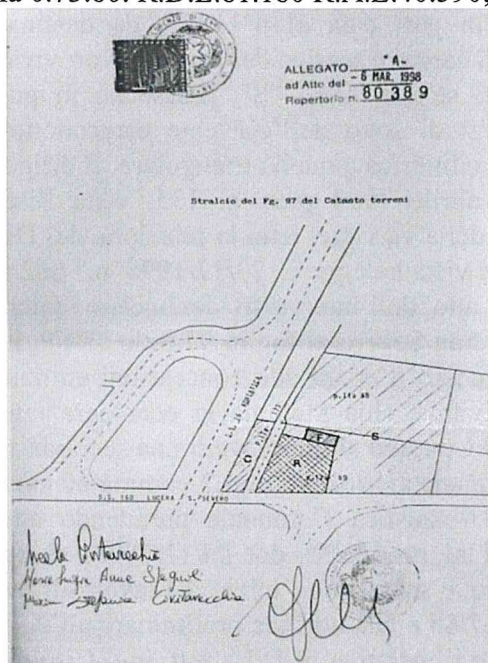
cementizi di cm.20 sormontato da cordolo in c.a. sarà coperto con plafonatura leggera costituita da profilati scatolari di acciaio 80x60x4 ad interasse di cm.90 e pannelli di legno di cm. 2,5. Né la parete e né la copertura avranno funzione portante. I lavori della 2ª variante non modificheranno l'ubicazione, le dimensioni piano altimetriche, la sagoma e la destinazione del capannone. La costruzione del capannone ebbe inizio il 06/04/1998, ed ultimato il 19/01/1999.

Il Comune di San Severo autorizzò l'agibilità e/o abitabilità del capannone in data 27 gennaio 1999 prot. n.7, per il fabbricato in piano: terra "N. UN LOCALE DEPOSITO AGRICOLO + UN LOCALE AMMINISTRAZIONE + UN ACCESSORIO", con decorrenza dopo sei mesi dall'ultimazione lavori cioè dal 17/07/1999. La costruzione ebbe inizio il 06/04/1998 ed ultimata il 30/09/1998. Certificato di collaudo redatto a firma dall'ing. i in data 12/11/1998. Accertamento di conformità al progetto approvato in seguito a sopralluogo del tecnico comunale il 20/01/1999. Per il rilascio delle C.E., riguardante la costruzione del capannone, in data 10/03/1998 venne stipulato tra i sig.

sig.ra i atto unilaterale d'obbligo edilizio rogato dal Notaio con sede in San Severo rep. n.80389, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia a favore del Comune di San Severo con presentazione n.61 del 25/03/1998 al R.G. n. 04610 e al R.P. n.03568 sui terreni in San Severo alla contrada Mortore.

#### A.4.3.3 ALLEGATO ALL'ATTO DI ASSERVIMENTO PER NOTAIO E POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Nell'atto di asservimento i coniugi proprietari del fondo rustico, sito in agro di San Severo, alla contrada "Mortore", della estensione catastale di ettari uno, are quarantadue e centiare novanta (Ha 1.42.90), censito in Catasto al foglio 97 particelle: -68 Ha 0.73.80. R.D.L.81.180 R.A.L.40.590;



I coniugi con scrittura privata del 10 aprile 1996, registrata a San severo il 12 detti al n.429, concessero in fitto alla la particella 68 e parte della particella 69 al foglio 97, del terreno per la complessiva estensione di Ha. 1.20.00(ettaro uno ed are venti). La superficie indicata nella planimetria con la sigla (S) venne riportata in allegato con la lettera A, sottoscritta dalle parti all'atto di asservimento (asservimento per la costruzione del capannone agricolo rogato dal Notaio di di registrato all'Ufficio di Registro di San Severo in data 20 marzo). Inoltre, i coniugi



concessero in comodato d'uso gratuito alla una parte della particella 69 per una superficie di mq 1700 da destinare alla radicazione di talee fuori terra in vasi ed area attrezzata per carico e scarico di prodotti florovivaistici, con contratto del 20/11/1997, registrato in pari data a San Severo al n. 1184s serie 3. Lo stesso contratto prevedeva la restituzione del bene a semplice richiesta e l'acquisizione ai comodanti delle eventuali migliorie apportate. Inoltre, l'immobile a deposito commerciale oli minerali è oggetto di contratto di locazione del 22/07/2015 registrato a San Severo il 23/07/2015 al n. 2886 serie 3T, in favore della con scadenza il 21/07/2021, con facoltà di tacito rinnovo per altri sei anni. Agli atti dei VV.FF. con riferimento alla pratica n.22172, il sig. nella qualità di amministratore della in forza del detto contratto di locazione chiedeva in data 18/07/2016, la voltura quale responsabile di detta attività.

#### **A.4.3.4 NOTA: Stato di fatto del Capannone, Ufficio e Tettoia metallica con vano tecnico e vano cucina sul lato ovest**

Il capannone nello stato dei luoghi oltre ad avere una consistenza maggiore di quella assentita, esso è stato suddiviso internamente ad unità immobiliare abitativa, inoltre risulta comunicante con l'abitazione individuata dal subalterno 2. Il capannone, l'ufficio e la tettoia metallica antistante il capannone, tra loro adiacenti, nello stato di fatto sono riportate nel Catasto fabbricati al fl.97 p.lla 68 sub.3 cat. D/8, ed esse come anticipato, sono rappresentate nelle schede planimetriche n. 2,3 e 4.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
A) Capannone			268,63	sufficienti
B) Ufficio			87,69	sufficienti
<b>SUPERFICIE LORDA COPERTA</b>			<b>mq. 356,32</b>	
C) Tettoia metallica aperta su due lati			mq. 119,35	
superficie cucina accorpata al Capannone	circa		mq. 9,00	
<u>superficie volume tecnico adiacente Cucina</u>	<u>circa</u>		<u>mq. 4,00</u>	
Sommano		circa	mq. 488,67.	

#### **D.4.4 DESCRIZIONE DELLA TETTOIA METALLICA PER STOCCAGGIO PRODOTTI AGRICOLI INDIVIDUATA NELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI IN SCALA 1:500 CON LA LETTERA "D"**

La tettoia a pianta rettangolare di dimensioni ml.28x ml.18, ha una superficie lorda coperta di circa mq. 504. Essa è stata realizzata con struttura portante metallica costituita da pilastri in acciaio e travi reticolari metalliche, con sovrastante copertura in lamiera grecata. Il perimetro della tettoia è chiuso con tamponatura realizzata in parte da muro in calcestruzzo, fino all'altezza di circa mt. 2,50, e per la restante altezza con lamiere metalliche grecate. La copertura della tettoia risulta chiusa lungo il perimetro, ad eccezione delle due travi reticolari presenti sui due fronti opposti dei due lati minori che risultano aperte. Essa è riportata nella planimetria in scala 1:500, con la lettera D. La pavimentazione all'interno del tipo industriale in cemento colorato in pasta. Essa è rappresentata agli atti del Catasto fabbricati del Comune di San Severo al fl.97 p.la 68 sub.3 con la scheda n.5.

##### **D.4.4.1 Fonti di informazione e Criterio di Stima**



Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate con riferimento alla tipologia dei capannoni da un valore € 300,00 al mq. per superficie lorda. La stima riguarda invece, una tettoia, una struttura che non dovrebbe racchiudere un volume chiuso, costituente superficie coperta, come nella fattispecie. Il progetto prevedeva murature dell'altezza di ml.0,80, lungo il perimetro della pianta, avente lo scopo di contenere le derrate agricole, mentre nello stato dei luoghi il muro è di ml.2,50 e invece di essere aperto, risulta chiuso con lamiere grecate in acciaio fino al sotto trave. In sostanza, avrebbe dovuto essere costruita una tettoia delle dimensioni progettuali di ml.18x ml.28 = mq. 504, aperta per contenere lo stoccaggio di prodotti agricoli, invece nello stato di fatto è un volume edificato. Non avendo valori di mercato di riferimento a disposizione per detta tipologia, faremo riferimento al valore di mercato dei capannoni ridotto di un terzo, e soprattutto considereremo il suo valore come tettoia, così come da Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Severo, cioè come Tettoia per lo stoccaggio dei prodotti agricoli. Il valore della tettoia resta determinato per analogia riducendo il valore di mercato dei capannoni di 1/3, e determinato in €. 200,00 al metro quadro per superficie lorda:

#### Valutazioni delle superfici

Immobilabile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
D. Tettoia	mq.504,00	100.800	100.800

#### D.4.4.2 TETTOIA PER LO STOCCAGGIO TEMPORANEO DI PRODOTTI AGRICOLI

**Pratica Edilizia:** In data 16/11/2001 al prot. n.27548 venne presentata istanza dal sig. \_\_\_\_\_, per il rilascio della Concessione Edilizia di: "Costruzione di una tettoia per lo stoccaggio temporaneo di prodotti agricoli su suolo riportato al foglio 97 particelle 68-69". Il dirigente del II Settore della Sezione Urbanistica, tenuto conto della normativa urbanistica vigente, esprimeva parere favorevole in data 4/12/2001, e visto l'atto di nomina Dirigenziale n.3411 del 07/02/2001, questi rilasciava la concessione edilizia n.179 in data 17/12/2001. Il progetto venne depositato con istanza del sig. \_\_\_\_\_ presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia il 22/01/2002, ed assunto al prot. 2311/1<sup>a</sup> il 12/02/2002. Il dirigente dell'Ufficio del Genio Civile vista la completezza della documentazione esibita attestava la regolarità ai sensi dell'art. 62 della L. R. 27/85, e veniva assegnato il n.24 di pratica del registro delle opere di edilizia privata del Comune di San Severo. Deposito valido anche per la denuncia di cui all'art. 4 della legge 5/11/1971 n.1086. Il sig. \_\_\_\_\_ denunciò al Sindaco l'inizio dei lavori relativi alla C.E. n.179 per la costruzione della tettoia per stoccaggio temporaneo dei prodotti agricoli il 19/02/2002, assunta al prot. del Comune di San Severo al n.317 di arrivo.

#### E.4.5 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO DI PESA INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI IN SCALA 1:500 CON LA LETTERA "E"

Il locale contenente il macchinario per la pesa è di forma circa quadrata, risulta costruito con struttura portante in muratura, ed esso è ubicato sul lato sinistro all'interno del complesso immobiliare. L'impianto comprende un piccolo fabbricato per la pesatura degli automezzi a pieno carico ed a vuoto, della superficie lorda di circa mq. 23, oltre al bilico al piano interrato prospiciente il vano pesa. Detto locale risulta riportato agli atti del Catasto Fabbricati al fl.97 p.lla 68 sub.3 con la scheda n.6. Anche se detto immobile è riportato nel "Progetto potenziamento GPL Impianto Stradale di distribuzione carburanti " TAV.6 avente ad oggetto: Distanza di sicurezza e Presidi antincendio, presentato dalla ditta \_\_\_\_\_, agli atti del Comune di San Severo, nei fascicoli offerti in visione al sottoscritto perito dall'ufficio SUE, non risulta per il



locale pesa alcuna autorizzazione o concessione edilizia. Pertanto, il locale pesa non verrà considerato nella stima.

#### **O.4.6 DESCRIZIONE DEI VANI APERTI PER LO STOCCAGGIO DELLE BOMBOLE GPL retrostanti la tettoia "D"**

Vani aperti in muratura per lo stoccaggio delle bombole in GPL. Deposito di bombole gas gpl costituito da due tettoie metalliche sostenute da pareti in blocchi di cemento, rispettivamente di mq 16 e 28, una tettoia metallica di mq 60. Oltre all'impianto antincendio costituito da serbatoio metallico fuori terra per riserva idrica, locale pompe, idrante ed estintori, posto in prossimità della recinzione lato strada provinciale SP109 San Severo Lucera. Riguardo a queste tettoie aperte ubicate dietro la tettoia per stoccaggio prodotti agricoli, agli atti del fascicolo del Comune di San Severo non è stato trovato alcuna autorizzazione. Nel progetto del 2013 tav. 6 Distanze di Sicurezza-Presidi Antincendio, planimetria in scala 1:500, a firme congiunte dei tecnici ing.

\_\_\_\_\_ e del geom. \_\_\_\_\_ del Progetto Potenziamento GPL Impianto distribuzione Petroli agli atti del fascicolo dei VV.FF. Queste tettoie con pareti in calcestruzzo, non vengono riportate in alcun documento agli atti del Comune di San Severo. Pertanto, a mio parere sono da considerarsi abusive, ed in ragione di ciò non saranno stimate, ed andranno demolite.

#### **F - G.4.7 Valutazione delle superfici dei piazzali distinti con la lettera "G" e recinzioni distinte con la lettera "F" (recinzioni riportate con la lettera "r" come esistenti nel progetto del capannone agricolo e serre da \_\_\_\_\_ per colture florovivaistiche)**

La corte recintata al fl. 97 p.lla 68 comprensiva della superficie di sedime degli immobili e di pertinenza, occupa una superficie complessiva di circa mq 14000; di cui la superficie complessiva asfaltata, area compartimentata del distributore carburanti rispetto alle attività del sub.3 da muri interni sormontati da ringhiere metalliche zincate a giorno è di circa mq. 2800, ed altra superficie brecciata per circa mq 2200, mentre la residua superficie è a terreno naturale. Il lotto è interamente recintato con paletti in calcestruzzo presso vibrato posati su cordolo in c.a. e, oltre ad essere diviso per la compartimentazione delle diverse attività per la prevenzione incendi da muri con blocchetti in calcestruzzo con sovrastante rete metallica o con rete a giorno a tutt'altezza. L'accesso è regolato da due cancelli metallici scorrevoli. Il piazzale è illuminato con riflettori. Nel piazzale vi sono altri tre piccoli locali tecnici, costruiti in maniera precaria (di cui non si terrà conto nella stima in quanto, sono da considerarsi di natura abusiva).

Tenuto conto delle misurazioni anzidette, abbiamo che la residua superficie rimasta a terreno naturale è di circa mq.9.000,00, tenuto conto delle caratteristiche del terreno in oggetto nonché della sua adiacenza per un lato alla SP 109, si stima a corpo il valore in €25.000;

Per quanto riguarda le superfici asfaltate con pozzetti lineari di raccolta delle acque di pioggia, comprensive delle superfici brecciate, il valore a corpo considerato il deprezzamento dal momento, in cui furono realizzati ad oggi:

Valore a corpo del suolo asfaltato e per la superficie brecciata ecc. è di €20.000;

Per quanto riguarda le recinzioni esterne verso le proprietà limitrofe del terreno ente urbano p.lla 68, realizzata lungo l'intero perimetro con paletti in calcestruzzo presso vibrato posate su cordolo in calcestruzzo, occorre evidenziare che essa seppure riportata come esistenti nelle planimetrie in scala 1:2000 e 1:500 del progetto del Capannone agricolo e serre (C.C. E.E. n. 62 dell'11/04/1997 e n.50 del 31/03/1998), non è stato possibile accertarne la legittimità urbanistica edilizia, e considerata la loro vetustà (presuntivamente realizzata alla fine del intorno al 1990) e l'impossibilità di accertarne la conformità, verrà esclusa dalla stima. Nella planimetria scala 1:500 del progetto del capannone agricolo, si evidenzia l'allargamento della porzione di strada adiacente il tratturo Foggia-Aquila in prossimità degli ingressi con cancelli elettrici a scapito del compendio immobiliare recintato, dove la strada è di circa ml. 8,50. Le recinzioni interne alla corte p.lla 68 realizzate su muratura in blocchetti e recinzione metallica zincata, oltre ad essere riportate nel progetto del capannone agricolo e serre, che avrebbero dovuto delimitare la superficie distinta con la lettera R, individuati



con la lettera r' (recinzioni da realizzare), sono riportate anche nel progetto tav. 6 del 2013 in ditta \_\_\_\_\_ per la compartimentazione delle diverse attività presenti all'interno del congedio immobiliare ai fini della prevenzione incendi, progetto a firme congiunte dell'ing. \_\_\_\_\_ e del geom. \_\_\_\_\_. Per quanto riguarda il valore a corpo delle recinzioni interne e cancelli elettrici, tenuto conto delle considerazioni suesposte si stima a corpo il valore di €.10.000.

**Il valore complessivo di detti manufatti sopra descritti resta stimato a corpo comprensivo dell'area residuale rimasta a terreno naturale ammonta ad €55.000(cinquantacinquemila);**

## **5. -L, M ed N - DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI IN SCALA 1:500**

L'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione, di recente costruzione, è costituito da un prefabbricato con locale gestore e WC pubblici, pensilina di copertura erogatori carburanti, serbatoi e impianti connessi interrati. Identificato in catasto: - foglio di mappa n. 97, particella 68, sub 4 del NCEU del comune di San Severo, cat. E/3, rendita € 5.358,00; STRADA PROVINCIALE 109 PER LUCERA piano: S1-T.

### **5.1 -L, M ed N - Prefabbricato individuato sulla planimetria scala 1:500 con la lettera "N"**

Il piccolo modulo servizi ha struttura in pannelli prefabbricati. Esso è al suo interno diviso in piccoli vani adibiti a WC pubblici, ufficio, deposito. La superficie lorda totale è di circa mq 23.

### **5.2-L, M ed N - Pensilina di Copertura delle Colonnine erogazione carburanti lettera "L"**

La pensilina di copertura delle colonnine di distribuzione carburanti è costituita da struttura metallica, a forma quadrata di ml. 8x8, della superficie di mq. 64.

### **5.3 -L, M ed N - Descrizione dell'impianto erogazione carburanti**

L'impianto di erogazione carburanti all'insegna ' \_\_\_\_\_ ' è costituito da:

- insegna luminosa a bandiera su palo;
- un multi dispenser elettronico per due prodotti petroliferi con quattro erogatori;
- una colonnina self service;
- due serbatoi interrati di carburante a doppia parete rispettivamente da mc. 10 e mc. 20;
- un serbatoio per olio esausto da mc. 0,3.

#### **5.3.1. -L, M ed N - Criterio di stima del Distributore di carburanti:**

Il valore di mercato dell'attività per la vendita di carburanti dipende in modo significativo dalla sua ubicazione rispetto al territorio circostante e dai volumi di vendita dei carburanti. Valore che risente dall'andamento particolare dell'attività economica della zona servita, nonché da fattori intrinseci al servizio fornito alla clientela. Nella fattispecie le caratteristiche che influiscono in modo particolare, sono quelle legate alla sua accessibilità, e determinanti sono le caratteristiche della strada su cui detto distributore di carburanti si trova (centro urbano, periferia, strada provinciale, strada statale). Inoltre, queste attività per poter funzionare attivamente devono essere, in generale legate ad altre attività commerciali, di servizio alla clientela per la sosta degli automezzi ed il ristoro, ed anche alla possibilità del servizio di manutenzione ai veicoli a motore (ricambio dell'olio, cambio dei filtri ecc.). Mentre per i locali commerciali o altri beni immobili, il mercato immobiliare da in rapporto alle varie zone laddove è ubicato l'immobile, la possibilità di una stima a valore di mercato, e la possibilità di poter dare dei valori più o meno attendibili indipendenti dal volume d'affari, ciò non si verifica per questa tipologia di attività. Nella fattispecie la stima dovrebbe essere condotta con la capitalizzazione dei redditi derivanti dalla attività svolta, tenendo presente i volumi di carburanti venduti, deducendone oltre ai costi per il loro acquisto, tutte le spese di gestione, stipendi, salari degli addetti, spese per utenze, per pulizia, tasse e, manutenzione oltre agli interessi per il capitale



circolante per l'acquisto dei carburanti. Necessariamente, dovremmo essere a conoscenza sia dei volumi mensili di vendita e/o annui dei carburanti ed oli commercializzati, oltre che di tutte le spese occorrenti per l'attività economica svolta all'interno di detto immobile. Tenuto conto che ciò richiede una particolare conoscenza diretta dell'attività in oggetto, relativa ai fatturati reali, a cui non è stato possibile accedere e a tutto ciò che occorre detrarre per determinarne la sua redditività, occorre riferirsi necessariamente, al costo di costruzione a nuovo dell'impianto, e deprezzato dall'uso. Costo di produzione dell'impianto di distribuzione dei carburanti determinato all'attualità, comprensivo delle spese per la sua realizzazione, ridotto in percentuale per tener conto dell'uso intervenuto dal momento dell'inizio attività ad oggi. Il costo dell'impianto di distribuzione carburanti è determinato dalla somma dei costi occorrenti per la sua realizzazione, da un costruttore in condizioni ordinarie. Detto costo di produzione è dato dalla sommatoria delle seguenti voci:

- 1) il valore di mercato del terreno o prezzo d'acquisto del suolo;
- 2) il costo di costruzione determinato dai costi dei materiali occorrenti per la realizzazione dell'impianto, l'uso dei mezzi d'opera, i salari e gli stipendi per le maestranze necessarie all'esecuzione, gli onorari per i professionisti, le imposte e tasse, le assicurazioni, l'utile dell'impresa;
- 3) gli interessi sui propri sui capitali e richiesti alle banche necessari per l'acquisto dei macchinari.

Per quanto riguarda il costo del terreno, non se ne tiene conto, in quanto viene compreso nell'immobile individuato catastalmente con il sub 3. Per la determinazione dei costi, essi verranno stimati con metodo sintetico comparativo riferendoci a ciascun corpo, quale container prefabbricato a destinazione servizi del gestore e servizi igienici dell'utenza, alla pensilina metallica, all'insegna, alla tipologia d'impianto, stimati tenendo conto dei prezzi correnti di mercato di beni in condizioni similari. Pertanto, tenuto conto che occorre far riferimento alle condizioni attuali, sia per gli impianti che per tutte le costruzioni realizzate per la vendita dei carburanti, nella stima viene già compresa una riduzione dello stesso costo, per il decorso del tempo dall'epoca in cui fu realizzato.

Costi ridotti che si riportano di seguito:

-per il prefabbricato: €/mq 330,00

Superficie lorda mq. 23,00;

mq.23 x330,00€/mq=€7.590,00;

**-costo del prefabbricato €7.590,00;**

-per la tettoia a struttura metallica attribuiamo il costo di: €/mq 160,00;

tettoia di forma quadrata con pilastro centrale delle dimensioni di ml.8,00x ml.8,00=mq.64;

mq. 64,00x€/mq. 160=€10.240;

**-costo della tettoia € 10.240,00;**

**-costo dell'insegna luminosa su palo: €/cad. 800,00;**

**-costo della colonnina di erogazione carburante: €/cad. 7.500,00**

**-costo della colonnina self service: €/cad. 11.000,00**

**-costo del serbatoio interrato di carburante da mc. 10: €/cad. 6.000,00**

**-costo del serbatoio interrato di carburante da mc. 20: €/ca. 8.800,00**

**-costo del serbatoio per olio esausto da mc. 0,3: €/cad. 400,00**

**-costo dell'aerometro a mano, estintori: €/ca. 150,00;**

**-costo dell'impianto meccanico carburanti: a corpo € 7.000,00**

**-costo dell'impianto di raccolta acque di prima pioggia: a corpo € 1.500,00;**

**-costo dell'impianto elettrico: a corpo € 6.500,00.**

**Costo totale dell'impianto di distribuzione carburanti € 67.480,00**

A detti costi occorre aggiungere il costo del finanziamento bancario. Considerato che gli interessi passivi del finanziamento gravano per il tempo occorrente alla costruzione dell'impianto di distribuzione carburanti, e che detto intervento costruttivo si concretizza nell'arco di un anno, considerando un tasso del 6%, abbiamo:

**-che il costo del finanziamento resta determinato €4.048,80.**

**-costo complessivo dell'impianto di distribuzione carburanti è di €71.528,80**



– a detrarre il valore del 10% per eventuali vizi occulti: -€.7152,88;  
-valore di produzione allo stato attuale dell'impianto di distribuzione carburanti al netto della riduzione per vizi occulti di €.64.375,92.

### 5.3.2 - L, M ed N - STATO DI POSSESSO:

L'impianto di distribuzione carburanti è oggetto di contratto di comodato gratuito del 22/07/2015 registrato a San Severo il 23/07/2015 al n. 984 serie 3. in favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ e per essa, rappresentato dal sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nella qualità di amministratore unico (conduttore o gestore), con scadenza il 21/07/2021. Allo stato attuale il gestore è ancora il sig. \_\_\_\_\_

### 5.3.3-L, M ed N - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e/o di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata: nessuno
- Vincoli storico artistici: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Le sopraelencate formalità, vincoli od oneri, se incidono sul valore stimato del bene, sono già state valutate in sede di stima del bene.

### 5.3.4 -L, M ed N - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA ED A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### Iscrizioni:

5.3.5 Iscrizione ipotecaria presentazione n.10 del 28/05/2009 al Registro Generale n.13741 ed al Registro Particolare n.2594, derivante da concessione a garanzia del mutuo fondiario, a favore della \_\_\_\_\_ i per l'intera quota proprietà 1/1, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della proprietà, in qualità di datore d'ipoteca e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della proprietà, nella qualità di terzo datore d'ipoteca.

#### 5.3.6. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ – notificato presso il Tribunale di Foggia in data 26/10/2017 rep. n.ro 7290, trascritto a Foggia in data 04/12/2017 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ai n. 24827/18460.

5.3.7 Pignoramento a favore della \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_ del 29/04/2021 trascritto a Foggia al Registro Generale n.9606 ed al Registro Particolare n.7660, contro \_\_\_\_\_, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

### 5.3.9-L, M ed N - Regolarità Edilizia e Urbanistica del Distributore di Carburanti

Agli atti del Comune di San Severo dell'Ufficio Sportello Unico Attività Produttive abbiamo per il distributore di carburanti:

-autorizzazione unica n.11/SUAP del 12/05/2011 rilasciata alla ditta \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico. La comunicazione di ultimazione lavori venne assunta al prot. n. 4794 in data 16/03/2012 presso il Comune di San Severo. Il verbale di collaudo venne rilasciato in data 21/12/2012 con esito favorevole, ai sensi dell'art. 16 L.R. n. 23/2004 a firma della commissione di collaudo nominata. Il deposito dei calcoli strutturali presso la Provincia di Foggia: pratica n. 51 del



29/08/2001 del registro delle opere del Comune di San Severo. Il collaudo statico è stato acquisito il 15/03/2012 al prot. n.19493 e depositato il 20/03/2012. L'impianto di distribuzione carburanti risulta regolarmente costruito, e non sono state rilevate difformità urbanistiche.

**5.3.10 -L, M ed N - Regolarità Catastale:** il distributore carburanti risulta regolarmente riportato agli atti catastali.

**5.3.11-L, M ed N - Altre Informazioni per l'acquirente:** Non è stato possibile accertare se è stato rilasciato il rinnovo allo scarico su suolo delle acque piovane alla Provincia. Il rinnovo del certificato prevenzione incendi per il distributore carburanti all'insegna pratica VV.FF n.27642 è stato rilasciato all'amministratore unico sig. Comando Provinciale dei VV.FF. di Foggia in data 05/01/2018 con protocollo di uscita n.129.

L'attestazione periodica di conformità per il deposito di oli pratica n.22172 dei VV.FF. è stato rilasciato al sig. dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Foggia in data 15/03/2019 con protocollo di uscita n.4962. Nel file PDF voltura e rinnovo CPI e Conformità deposito oli sono riportati i documenti della voltura del distributore carburanti alla il rinnovo del C.P.I, nonché l'attestazione di conformità del deposito commerciale di oli.

## 6. RIEPILOGO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O

IMMOBILE	Superficie	Valore diritto di proprietà 1/1 nello stato di progetto €.
A-Valutazione del Capannone	mq. 250,00	75.000,00* *abusi edilizi per cambio di destinazione ecc.
B- Ufficio	mq. 87,69	Agli atti del Comune non sono presenti Concessioni Edilizie, o documenti della costruzione
C- Tettoia metallica aperta su due lati	mq. 119,35	Agli atti del Comune non sono presenti Concessioni Edilizie o autorizzazioni alla costruzione
D- Valutazione della Tettoia stoccaggio prodotti agricoli	mq. 504,00	100.800,00* *da contabilizzare a parte la demolizione per la riduzione in pristino, della chiusura perimetrale per adeguare la tettoia per stoccaggio prodotti agricoli al progetto assentito
E- Locale Pesa con bilico al piano interrato	mq. 23,00	Agli atti del Comune non sono presenti Concessioni Edilizie, o autorizzazioni alla costruzione
F e G- recinzioni e piazzali	Si rimanda per le misure al paragrafo F-G.4.7	55.000,00
H- abitazione (di fatto volume chiuso con volume a portico e	superficie lorda ragg. mq. 35,94.	19.767,00* *parzialmente abusivo, con



veranda)		cambio di destinazione ed accorpamento ai fabbricati adiacenti
I-Tettoia in legno (di fatto volume chiuso)	mq. 168,00*	*da demolire per intero in quanto è stata negato il rilascio del Permesso di Costruzione
-L, M ed N- Impianto di distribuzione carburanti	a corpo	valore attuale di produzione dell'immobile €. 64.375,92*
-O- vani aperti in muratura per stoccaggio bombole G.P.L	Non sono stati stimati, in quanto costruiti senza C.E. o permesso di costruzione.	Agli atti del Comune non sono presenti Concessioni Edilizie, o autorizzazioni alla costruzione (vani abusivi da demolire)
Tutti gli altri vani tecnici e vani accorpati agli immobili descritti, nonché baracche ecc.	Non sono stati stimati, in quanto costruiti senza C.E. o permesso di costruzione.	Agli atti del Comune non sono presenti Concessioni Edilizie, o autorizzazioni alla costruzione (vani abusivi da demolire)
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI</b>		<b>€. 314.942,92</b>

Il valore totale degli immobili stimati tenendo conto di quanto autorizzato con concessioni edilizie è di €. 314.942,92.

## 6.1- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE

Occorre tener presente, che gli immobili insistenti sulla corte recintata in catasto fabbricati mappale 68, ed in particolare gli immobili al fl. 97 p.lla 68 sub. 2 Cat. A/3 e sub. 3 cat. D/8, così come esplicitato per ciascuno di essi nei paragrafi precedenti, e rappresentati nella planimetria schematica in scala 1 :500 dello stato dei luoghi furono realizzati in difformità totale rispetto alle concessioni edilizie rilasciate e/o in assenza di permesso di costruzione(A-B-C-D-E-H-I-O). Soltanto il distributore carburanti riportato al foglio di mappa n. 97, particella 68, sub 4 cat. E/3, è risultato essere conforme alla legislazione urbanistica e catastale. La stima dei singoli immobili è stata condotta considerando esclusivamente quanto assentito da Concessioni Edilizie, cioè quanto avrebbe dovuto essere realizzato in virtù della conformità urbanistica edilizia. I fabbricati anche se regolarmente accatastati, costruiti non rispettando la normativa urbanistica vigente al momento della loro realizzazione ed attuale, dovranno essere necessariamente demoliti per intero o demoliti solo per la parte non conforme. L'adeguamento della stima per i fabbricati parzialmente abusivi, considererà in linea di massima il costo della demolizione calcolato sulla differenza tra la cubatura realizzata nello stato di fatto e da quanto regolarmente autorizzato in ottemperanza alla normativa urbanistica edilizia. La differenza di detta cubatura da demolire verrà moltiplicata per il costo a metro cubo della demolizione, comprensivo degli oneri di conferimento in discarica, a cui occorre aggiungere il costo per il ripristino delle opere murarie nello stato conforme. Nel caso di fabbricato totalmente abusivo sarà considerato il costo della intera demolizione decurtato dell'eventuale valore di recupero dei materiali, ed aumentato dei lavori di ripristino. Questi costi, da decurtare sull'importo del valore dei fabbricati stimati, darà il valore degli immobili corretto, che tiene conto della mancanza di conformità urbanistica edilizia.

## 6.2-TABELLA DESCRITTIVA DELLE OPERE DA ESEGUIRE PER IL RIPRISTINO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA



SUPERFICIE IMMOBILE	Superficie lorda realizzata	Superficie lorda di progetto autorizzata	TIPOLOGIA DI ABUSO EDILIZIO	OPERE DA ESEGUIRE valutate in volumi vuoto per pieno
A- Capannone	mq. 268,63	mq. 250,00	incremento della superficie di calpestio del capannone e cambio di destinazione d'uso di parte della superficie del capannone in abitazione	1)demolizione del volume del capannone in esubero rispetto al volume assentito mc. 55,89; 2) demolizione abitazione interna al capannone mc.408,00; 3)recupero materiali vari.
B-Ufficio	mq. 86,74	-	agli atti del Comune di San Severo non è stata trovata alcuna pratica edilizia (da considerare in assenza di Concessione Edilizia o Permesso di costruzione)	1)demolizione mc.368,65; 2)recupero struttura metallica, controsoffitto e materiale di copertura mq86,74.
C-Tettoia metallica aperta su due lati	mq. 119,35		agli atti del Comune di San Severo non è stata trovata alcuna pratica edilizia (da considerare in assenza di Concessione Edilizia o Permesso di costruzione)	1)demolizione tettoia metallica mq.119,35; 2)recupero materiale metallico della tettoia.
Cucina in ampliamento al Capannone accorpato sul lato Ovest	mq. 9,00		agli atti del Comune di San Severo non è stata trovata alcuna pratica edilizia (da considerare in assenza di Concessione Edilizia o Permesso di costruzione)	1)demolizione mc. 27,00; 2)chiusura muratura di perimetro; 3)chiusura dell'apertura tra la casetta esterna e il capannone;
Volume Tecnico adiacente alla Cucina lato Ovest	mq. 4,00		agli atti del Comune di San Severo non è stata trovata alcuna pratica edilizia (da considerare in assenza di Concessione Edilizia o Permesso di costruzione)	demolizione mc. 9,00
D-Tettoia stoccaggio prodotti agricoli	mq. 504,00	mq. 504,00	difformità rispetto al progetto approvato perché di fatto è un volume chiuso	1)rimozione di lamiera in acciaio di chiusura delle pareti laterali della tettoia; 2)recupero del materiale metallico: mq.265,00 lamiere in acciaio;  3)demolizione del muro in calcestruzzo lungo il perimetro da riportare all'altezza di progetto h=m1.0,80, nello stato di fatto di h= ml.2,50:



				-mc.37,3 (volume del muro in calcestruzzo da demolire);
E- Locale Pesa al PT e bilico al piano S1	mq. 23,00		agli atti del Comune di San Severo non è stata trovata alcuna pratica edilizia (da considerare in assenza di Concessione Edilizia o Permesso di costruzione)	-demolizione di intero fabbricato in muratura mc.53, comprensivo del materiale di recupero.
H- abitazione (casetta d'appoggio)	planimetria catastale di circa mq. 60 del 24/04/2003 a firma del geom. Antonio Domenico Carafa	a) superficie abitazione mq.29,90; b) portico coperto mq.14,70(a+b=mq.44,60); c)superficie scoperta a veranda mq.47,40;	Cambio di destinazione d'uso della superficie non residenziale del portico e di parte della veranda trasformato in superficie utile abitabile e, conseguente aumento superficie lorda ed incremento del volume edificato.	Riduzione in pristino nello stato quo ante della casetta di appoggio, per riportarla allo stato di progetto, dalla superficie lorda di circa mq.60,00 attuale, alla superficie lorda assentita comprensiva di portico di mq 44,60.
I-Tettoia in legno (volume chiuso edificato)	mq. 168,00* (*superficie lorda determinata sul progetto allegato al diniego del permesso di costruzione)		immobile a destinazione commerciale realizzato in assenza di permesso di costruzione.	Volume da demolire circa mc.662,00;
O- vani aperti in muratura per stoccaggio bombole G.P.L	deposito di bombole gpl costituito da due tettoie metalliche sostenute da pareti in blocchi di cemento di mq 16 e 28			Volume da demolire circa mc. 198,00;
baracche ecc.	mq. 20		agli atti del Comune di San Severo non è stata trovata alcuna pratica edilizia;	Volume da demolire a corpo mc. 60,00;

Il costo complessivo con stima a corpo, e non a misura di dette opere per riportare gli immobili nello stato precedente alle difformità ed abusi edilizi eseguiti sugli immobili, o per demolire gli immobili realizzati in assenza di titolo edilizio è di circa €.55.000,00(cinquantacinquemila/00).

A cui occorre aggiungere le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e per accatastamento, in seguito alle demolizioni degli immobili pari a circa €.11.000,00(undicimila/00).

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente €.1.500,00.

**Totale decurtazioni €.67.500,00(sessanta settemilacinquecento/00)**

Il valore totale degli immobili stimati nella condizione di conformità urbanistica ideale ai progetti autorizzati con concessioni edilizie rilasciate dal Comune di San Severo è di €. 314.942,92.

Tenuto conto delle decurtazioni come sopra specificate, il valore degli immobili è di €.247.442,92.



Valore in cifra tonda di €.247.400,00(duecentoquarantasettemilaquattrocento/00)

### 6.3. ALTRI ONERI:

Il complesso immobiliare è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Nella stima sono stati compresi, oltre agli oneri derivanti dai vincoli urbanistici, tutti gli oneri di qualsiasi genere, anche non conoscibili o comunque non evidenziati, e riportati in perizia, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

### 6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 4/11/2021 prot. n. 0031972/2021 il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Caravella, nella qualità di esperto immobiliare nelle procedure esecutive in oggetto, chiedeva con istanza indirizzata al dirigente all'Area V, Urbanistica ed Attività Produttive il rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica, individuato con il n.435/Reg. 2021. Esso riporta quanto segue:

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL DIRIGENTE AREA V

Vista la deliberazione di 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 del Consiglio Comunale n.26 del 05 aprile 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 novembre 2005 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia e successiva delibera n.59 del 04 ottobre 2013 di approvazione delle integrazioni e modifiche delle perimetrazioni relative al territorio del Comune di San Severo, così come riportato nel PUG- Parte Strutturale -Quadro C;

#### CERTIFICA

che l'area riportata in N.C.F., al:

FOGLIO	PARTICELLE
97	68

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. p.45 delle N.T.A. del P.U.G. secondo le prescrizioni dell'art. s 23.2: Articolo p45 – Es: Zona agricola pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata):

#### 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 dalle 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  $R_c$  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.

**f) L'area d'intervento**, in ogni caso, dovrà avere una superficie almeno pari all'unità minima coltura le 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 perservizi (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 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 modificate con deliberazione n.26 del 05/04/2019 avente ad oggetto "Adeguamento del Piano Urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale



PPTR- Approvazione ", l'area ricade nell'Ambito Paesaggistico "Tavoliere" ed è assoggettata al relativo sistema delle Tutele e alla specifica normativa d'uso, 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. 7.6.3.8 delle N.T.A. del P.U.G.;

-L'area ricade in zona tipizzata come Ulteriore contesto paesaggistico (UCP)- Area di rispetto delle componenti culturali insediative, rete tratturi, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art. 7.6.3.7 delle N.T.A. del P.U.G..

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 né in aree sottoposte a Rispetto Fluviale.

### SPECCHIO RIEPILOGATIVO -LOTTO 002-

Tipologia	<p>Complesso immobiliare riportato agli atti del C.F. del Comune di San Severo costituito da:</p> <p>a) unità immobiliare a destinazione abitazione: al foglio 97, particella 68, subalterno 2, zona cens.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. Cat. Totale: 60mq., escluse aree scoperte 60**mq., rendita Euro 185,92, indirizzo: VIA VECCHIA PER LUCERA SN, piano T;</p> <p>b) fabbricati per l'attività commerciale di deposito e vendita carburanti: al foglio di mappa n. 97, particella 68, sub 3, cat. D/8, rendita € 7.091,80; Strada Provinciale 109 per Lucera piano: S1-T;</p> <p>c) distributore di carburanti all'insegna <span style="float: right;">al foglio di mappa n.</span> 97, particella 68, sub 4 del NCEU del comune di San Severo, cat. E/3, rendita € 5.358,00; STRADA PROVINCIALE 109 PER LUCERA piano: S1-T.</p>
Descrizione Sommaria	<p>Esso è costituito da fabbricati vari e distributore carburanti all'insegna Energy Group, ubicati all'interno della corte riportata in C.F. al fl.97 p.lla 68, completamente recintato lungo il perimetro. La superficie su cui insistono gli immobili è in parte asfaltata e brecciata, mentre la residua superficie è rimasta a terreno naturale. L'accesso al complesso immobiliare, avviene tramite due cancelli scorrevoli posti sul tratturo Foggia-Aquila, ubicato percorrendo la SP 109 San Severo-Lucera a circa 3km., procedendo dal centro abitato di San Severo verso Lucera, prima dell'incrocio con la S.S. 16, svoltando a destra.</p>
Comune di ubicazione	San Severo
Confini	<p>confina nel suo insieme, procedendo in senso orario, a sud con il tratturo Foggia – Aquila da cui riceve accesso, ad ovest con la p.lla 89, a nord con la p.lla 131, tutte del medesimo foglio 97, ad est con la Strada Provinciale 109 San Severo Lucera.</p>
Superficie Lorda	<p>Il complesso immobiliare occupa un'area recintata della superficie di circa mq.14000.</p> <p>Riguardo alla superficie lorda degli immobili per la stima, si è fatto riferimento alla "<u>superficie lorda regolarmente autorizzata</u>", per la presenza di difformità ed abusi edilizi:</p>



	<p>1)Casetta d'appoggio della superficie lorda coperta abitativa di mq. 29,90(superficie casetta rettangolare di m.6,50xm.4,60), oltre una superficie coperta a portico di mq. 14,70, (superficie portico di m.4,20x3,50) e la residua superficie sistemata a veranda aperta di mq. 47,40.</p> <p>2)Capannone agricolo della superficie lorda di mq. 250(come da CC.EE. n. 62 dell'11/04/1997 e variante n.50 del 31/03/1998, nonché prese d'atto n.135 del 24/04/1998 e n.355 del 23/11/1998, riportato nel certificato di agibilità e/o abitabilità prot. n.7 del 27/01/1999, e quale risulta dall'accatastamento all'impianto), diviso internamente con un locale a deposito con un piccolo vano a w.c., e per la residua superficie a destinazione locale amministrazione con plafonatura per ridurre l'altezza interna.</p> <p>3)Tettoia metallica per lo stoccaggio temporaneo di prodotti agricoli nella planimetria d'insieme dello stato dei luoghi distinta con la lettera "D" a pianta rettangolare ml.28x ml.18=mq.504, come da progetto di costruzione autorizzato dal Comune di San Severo con C.E. prot. n. 179/2001.</p> <p>4)L'area su cui è stato realizzato l'impianto di distribuzione carburanti occupa la superficie di circa mq.2500, costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-modulo servizi con struttura a pannelli prefabbricati diviso al suo interno in piccoli vani adibiti a WC pubblici, ufficio, deposito della superficie lorda totale di circa mq 23;</li> <li>-pensilina di copertura delle colonnine sottostanti per la erogazione dei carburanti costituita da struttura metallica, a forma quadrata di ml. 8x8 della superficie di mq.64;</li> <li>-serbatoi interrati.</li> </ul>
Attuali Proprietari	per la quota di 1/1.
Provenienza	-la quota pari a ½ della piena proprietà in San Severo foglio 97 particella 68 per atto di compravendita rep. n. 197530/28575 Notaio trascritto il 15/03/1994 ai nn. 4000/3075; -la restante quota di ½ per successione di _____ nato a _____ deceduto il _____, accettazione espressa di eredità in forza di provvedimento del Tribunale di Foggia del 04/12/2017 numero di repertorio 1847 trascritto il 17/06/2020 ai nn.10127/7493.
Iscrizioni	Iscrizione ipotecaria presentazione n.10 del 28/05/2009 al Registro Generale n.13741 ed al Registro Particolare n.2594, derivante da concessione a garanzia del mutuo fondiario, a favore della _____ per l'intera quota proprietà 1/1, contro _____ nato a _____ per la quota di ½ della proprietà, in qualità di datore d'ipoteca e _____ per la quota di ½ della proprietà, nella qualità di terzo datore d'ipoteca.
Trascrizioni	Pignoramento a favore di _____ — notificato presso il Tribunale di Foggia in data 26/10/2017 rep. n.ro 7290, trascritto a Foggia in data 04/12/2017 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ai n. 24827/18460.



	<p>Pignoramento a favore della _____, con sede _____ del 29/04/2021 trascritto a Foggia al Registro Generale n.9606 ed al Registro Particolare n.7660, contro _____ nata a _____ relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.</p>
Servitù	<p>In seguito a decreto di asservimento N.5617/AES/1 emesso dalla Prefettura di Foggia in data 18/11/81 registrato a Foggia il 19/11/81 al N. 1774 /1E il Demanio Pubblico dello stato Ramo Bonifiche procedeva all'asservimento di mq. 50,25 di terreni facenti parte del fondo rustico sito in agro di San Severo al foglio 97p.lla 68. Veniva corrisposta al proprietario l'indennità, e posti vincoli riguardo alle condotte che hanno attraversato il fondo agricolo, sia riguardo alle coltivazioni su detta fascia da eseguire e sia riguardo alla possibilità di accedervi in ogni tempo ecc, così come riportato ai punti 1,2,3,4,5,6 e 7 nella nota di trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 02/12/1981 al Registro Generale N.ro 18503 e al Registro Particolare N.ro 126812 dell'atto di asservimento a favore del Consorzio Idrotavo (Consorzio di Bonifica), cui si rimanda e che si intende qui, integralmente riportata.</p>
Stato di Occupazione	<p>Tutti gli immobili riportati al fl. 97 p.lla 68 sub.2, sub.3 e sub. 4 risultano allo stato attuale, nel possesso del sig. _____ così come dichiarato verbalmente dal sig. _____ durante il sopralluogo del 26/11/2021, in quanto la sua abitazione in San Severo era in fase di ristrutturazione. Il distributore di carburanti al fl.97 p.lla 68 sub.4, all'insegna _____ è occupato dal gestore sig. _____ con contratto di comodato gratuito del 22/07/2015 registrato a San Severo il 23/07/2015 al n. 984 serie 3, in favore della _____ con sede in _____ alla via _____ e per essa, rappresentato dal sig. _____ nella qualità di amministratore unico (conduttore o gestore), con scadenza il 21/07/2021. Il subentro nella titolarità della _____ alla ditta _____ della Curatela fallimentare giusta sentenza n.100/2015 del 11/11/2015 del Tribunale di Foggia, venne comunicato il 14/07/2016, dalla Regione Puglia Dipartimento Sviluppo Economico Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro - Sezione Attività Economiche Consumatori, con protocollo d'uscita AOO_160/00 3502. In forza della sentenza e del decreto del giudice delegato, con approvazione del programma di liquidazione veniva trasferita in capo alla Curatela della dott.ssa _____; la titolarità del decreto prefettizio prot. n. 5835/1° Sett. Sez. del 09/01/1995, con cui la _____ eserciva in agro di San Severo via Lucera km 3+0.50 un deposito commerciale di prodotti energetici della capacità di stoccaggio di mc.89,5. Con istanza assunta al protocollo 160/3496 del 14/07/2016 veniva confermata la locazione alla _____ - con sede legale in via _____, legale rappresentante sig. _____ e sottoscritta a mezzo scrittura privata il 22/07/2015 registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Foggia il 23/07/2015 al n.2886 serie 3T.</p>
Regolarità Edilizia ed	<p><b>FABBRICATI INDIVIDUATI NELLA PLANIMETRIA DI INSIEME DELLO STATO DEI LUOGHI CON LE LETTERE A-B-C-D-H-I</b></p>



Urbanistica	<p>L'unità immobiliare abitativa al sub. 2, nella planimetria d'insieme distinta con la lettera H, non è conforme alla normativa urbanistica edilizia in quanto realizzata in difformità della C.E. n. 39 rilasciata il 28/03/2001 (con superficie assentita lorda coperta abitativa di mq. 29,90). La dichiarazione di ultimazione lavori venne presentata al S.U.E. 5ª Area del Comune di San Severo il 15/10/2012 al prot. n. 0017450 il 19/10/2012. Nel C.D.U. al punto 23.2.5, la tipologia rurale della zona agricola pregiata Es, consente la costruzione di casette d'appoggio di superficie non superiore a 50mq, e comunque nel rispetto dell'indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc/mq. Esse possono essere dotate di pergolati e/o verande aperte su tre lati, con superficie non superiore a quella della casetta. Poiché sono state accorpate e chiuse, le superfici non residenziali a portico e parte di quelle a veranda, la cubatura non rispetta l'indice di fabbricabilità consentita. Inoltre, la casetta risulta comunicante con il capannone ed i vani abusivi realizzati al suo interno. Le pratiche edilizie del capannone sono riportate nei paragrafi A.4.3.2, A.4.3.3 ed A.4.3.4, dove è stato evidenziato un incremento di superficie e volume del capannone, oltre il suo collegamento funzionale con la casetta, nonché la realizzazione di una unità abitativa al suo interno abusiva (così come meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi posta in allegato, oltre che <b>nel file planimetria schematica.PDF che riporta gli immobili A, B, C, H ed I</b>). Intorno alla casetta, risulta essere stata realizzata una tettoia in legno chiusa perimetralmente da murature con infissi vetrati, distinta nella planimetria dello stato di fatto con la lettera " I ", con progetto presentato dal sig.</p> <p>2010, essa costituisce una nuova volumetria abusiva. Il Comune di San Severo, in persona del dirigente del S.U.E., rigettò con diniego la richiesta di permesso di costruzione avanzata dal sig. t. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica distinto con la lettera "B" adibito ad ufficio, e per la tettoia metallica aperta su due lati distinto con la lettera "C", posti in adiacenza al capannone "A", <b><u>non è stata reperita alcuna documentazione agli atti del Comune</u></b>, e tenuto conto di ciò sono fabbricati, a mio parere, anch'essi da considerarsi abusivi, cioè realizzati in assenza di permesso di costruzione. La Tettoia metallica per lo stoccaggio temporaneo di prodotti agricoli distinta con la lettera "D" nella planimetria d'insieme dello stato dei luoghi, presenta delle difformità sostanziali rispetto al progetto di costruzione della tettoia metallica autorizzata con concessione edilizia al prot. n. 179 del 17/12/2001 rilasciata dal comune di San Severo al sig.</p> <p>Ciò, con particolare riferimento al progetto approvato, che prevedeva una tettoia aperta sui quattro lati in pianta, con un muro in calcestruzzo di perimetro di contenimento delle derrate agricole di altezza ml.0,80, mentre le pareti di perimetro in calcestruzzo nello stato dei luoghi hanno un'altezza di circa ml. 2,50, sormontate da lamiere metalliche fino al sotto trave, con esclusione delle due fronti dei lati minori, aperte in corrispondenza delle travi reticolari di testata. La Tettoia per stoccaggio prodotti agricoli, così come realizzata, di fatto è nuova volumetria, in totale difformità del titolo edilizio rilasciato. Le opere abusive descritte a parere del sottoscritto perito, non sono sanabili, in considerazione del loro contrasto con lo strumento urbanistico vigente, seppure l'art. 40, ultimo comma dà la possibilità all'aggiudicatario di presentare la domanda di condono con la riapertura dei termini del condono, cioè entro 120gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile. Anche se considerassimo la riapertura dei termini previsti dall'art.40 della legge 47/85, cioè la possibilità da parte dell'aggiudicatario di</p>
-------------	---



	<p>presentare domanda di condono, così come previsti dall'art.32 del D.L. 30 settembre 2003 n.269 convertito con modificazioni in legge n.326 del 2003, occorre che le opere siano state ultimate entro il 31/03/2003. Il rispetto dei limiti volumetrici posti dalla legge 326/2003, e non sussiste il vincolo della doppia conformità urbanistica, conseguente al mancato rispetto alla normativa vigente all'epoca della costruzione.</p> <p><b>DISTRIBUTORE DI CARBURANTI ALL'INSEGNA</b></p> <p>Il Comune di San Severo, rilasciò in data 12/05/2011 autorizzazione unica n.11/SUAP, alla ditta _____ per la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti ad uso pubblico, su parte del terreno al fl.97 p.lla 68. L'ultimazione dei lavori venne assunta al protocollo del Comune di San Severo il 16/03/2012 al prot. n.4794. Il collaudo statico acquisito dalla Provincia di Foggia in data 15/03/2012 al prot. n. 19493 e depositato il 20/03/2012. In data 21/12/2012 venne rilasciato verbale di collaudo con esito positivo dalla commissione di collaudo ai sensi dell'art. 16 L.R. n.23/2004. all'insegna _____ è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Il collaudo statico è stato acquisito dalla Provincia di Foggia il 15/03/2012 al prot. n. 19493 e depositato il 20/03/2012. Il file pdf rinnovo e voltura, riporta il rinnovo del C.P.I. in 05/01/2018 della pratica n.27642 e la voltura in data 03/01/2018 a nome della _____ del distributore carburanti intestato al sig. _____</p> <p><b>VOLUMI TECNICI, BARACCHE, TETTOIE PER BOMBOLE GPL</b></p> <p>Tutti gli altri fabbricati presenti sulla corte recintata al fl. 97 p.la 68, di natura precaria, piccoli locali tecnici, tettoie per stoccaggio bombole di GPL, sono da considerarsi abusivi.</p>
<p>Conformità' Catastale</p>	<p>La planimetria catastale dell'abitazione riportata al fl.97 p.la 68 sub. 2, non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto la superficie della casetta d'appoggio risulta comunicante con i vani realizzati all'interno del capannone. Inoltre, il volume del vano cucina, realizzato in ampliamento sul lato ovest del capannone e la superficie coperta a tettoia che perimetra la ex casetta d'appoggio, ed i volumi delle tettoie per lo stoccaggio delle bombole di GPL di natura abusiva non risultano riportati agli atti catastali. Il capannone originariamente agricolo con scheda planimetrica n.2 al fl. 97 p.la 68 sub. 3, non rispecchia lo stato dei luoghi per l'accorpamento, e per l'abitazione realizzata al suo interno, oltre ai vani abitativi comunicanti con la "casetta d'appoggio", in conseguenza di ciò, non è regolarmente accatastato Per quanto riguarda l'impianto di distribuzione carburanti ad uso pubblico, esso risulta regolarmente accatastato come riportato al fl. 97 p.la 68 sub.4.</p>
<p>Abitabilità' e Agibilità</p>	<p>Occorre evidenziare che seppure il Comune di San Severo autorizzò l'agibilità e/o abitabilità del capannone in data 27 gennaio 1999 prot. n.7, <b><u>di fatto esso non ha alcun valore</u></b>, in quanto vanificato per la presenza di difformità ed abusi edilizi descritti, che non trovano alcun riscontro nel certificato rilasciato.</p>
<p>Valore del diritto di Proprietà 1/1</p>	<p><b>€247.400,00(duecentoquarantasettemilaquattrocento/00)</b></p>

Sono stati allegati alla presente relazione i seguenti documenti: 1)

2) CERTIFICATO DI RESIDENZA in formato pdf; 2) lettera inizio operazioni peritali indirizzata



alla debitrice file in formato pdf; 3) ricevuta invio della raccomandata 1 RP n.052577155949 file pdf; 4)cerca spedizioni raccomandata 1 RP n.052577155949 ; 5)visure catasto terreni fl.97 p.lle 37 e 89 file pdf del 19/12/2019; 6)visure catasto fabbricati fl.97 p.lla 68 sub.2, sub. 3 e sub.4 file pdf del 19/12/2019; 7) planimetria catastale abitazione fl. 97 p.lla 68 sub.2 A/3 file pdf; 8) planimetrie catastali fl 97 p.lla 68 sub. 3 D/8 file pdf; 9) planimetrie catastali fl. 97 p.lla 68 sub. 4 E/3 file pdf; 10) istanza di accesso agli atti del S.U.E. del Comune di San Severo del 12/11/2021 file pdf; 11) lettera di risposta del SUE di San Severo in data 21/12/2021, per la ricognizione agli atti di eventuali condoni presentati per gli immobili costruiti sulla p.lla 68 al fl.97, file pdf nominato dall'Ufficio SUE:"CTU ING. CARAVELLA VINCENZO PER . pdf"; 12) documenti casetta di appoggio; 13) documenti distributore carburanti e Capannone Agricolo; 14)documenti e progetto tettoia metallica; 15)progetto tettoia in legno; 16)diniego Permesso di Costruzione per tettoia in legno file in formato jpg; 17) foto lotto1 fl.97 p.lle 37 e 89 file pdf ; 18)fotografie lotto 2 fabbricati fl97 p.la 68 sub.2, sub.3 e sub.4 file pdf; 19) istanza per rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica del 04/11/2021: "istanza CDU San Severo fl.97 p.lle 68,37 e 89 file pdf"; 20) rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica file PDF: prot\_36338\_del\_09\_1\_2\_2021\_CDU n.435-2021; 21) planimetria dello stato dei luoghi scala 1:500 della corte recintata riportata nel C.F. al fl.97 p.lla 68: " planimetria complesso immobiliare scala 1 a 500 file pdf"; 22) pianta dei fabbricati adiacenti:" planimetria schematica A B C H I file pdf"; 23) istanza del 07/12/2021 indirizzata al Consorzio di Bonifica file pdf; 24) nota di risposta del Consorzio di Bonifica del 19/01/2022, dove si evidenzia la sospensione dell'erogazione dell'acqua per mancato pagamento dei contributi consortili; 25) allegati del Consorzio di Bonifica : a)Stralcio planimetrico della rete di distribuzione irrigua servente i fondi in agro di San Severo, fl.97 p.lle 37 e 89, b)nota di trascrizione n.19846 del 05/11/1988, 3) nota di trascrizione n.18503 del 02/12/1981;26) istanza dell'8/12/2021, indirizzata all'Agenzia delle Entrate di San Severo RGEs 557e 92 file pdf ; 27) nota di risposta dell'Agenzia dell'Entrate del 17/01/2022 con i seguenti allegati: a) contratto di fitto n.3093 serie 3 del 29/05/2009, b)contratto di fitto terreni n.1319 serie 3 del 26/06/2010, c)contratto di comodato n.1795 serie 3 del 12/03/2014, d)contratto di comodato n.1838 serie 3 del 29/10/2019; 28)contratti registrati a Foggia;29) istanza Comando provinciale VVF di Foggia del 06/11/2021 file PDF; 30) contratto di comodato ; 31) subentro Curatela fall 100 del 2015 e conferma contratto 32) voltura e rinnovo CPI e Conformità deposito oli file PDF.

sabato, 26/02/2022

Il perito  
dott. ing. Vincenzo Caravella

Firmato da:CARAVELLA VINCENZO  
Motivo: perizia di stima R.G.Es. 92/2021 riunita alla R.G.Es 557/2017  
Luogo:San Severo C.T. fl.97 p.lle 37,89 e C.F. fl.97 p.la 68 sub.2, sub.3 e sub.4  
Data: 26/02/2022 18:48:42  
Limite d'uso:Explicit Text: Questo certificato rispetta le raccomandazioni previste dalla Determinazione Agid N. 121/2019

