

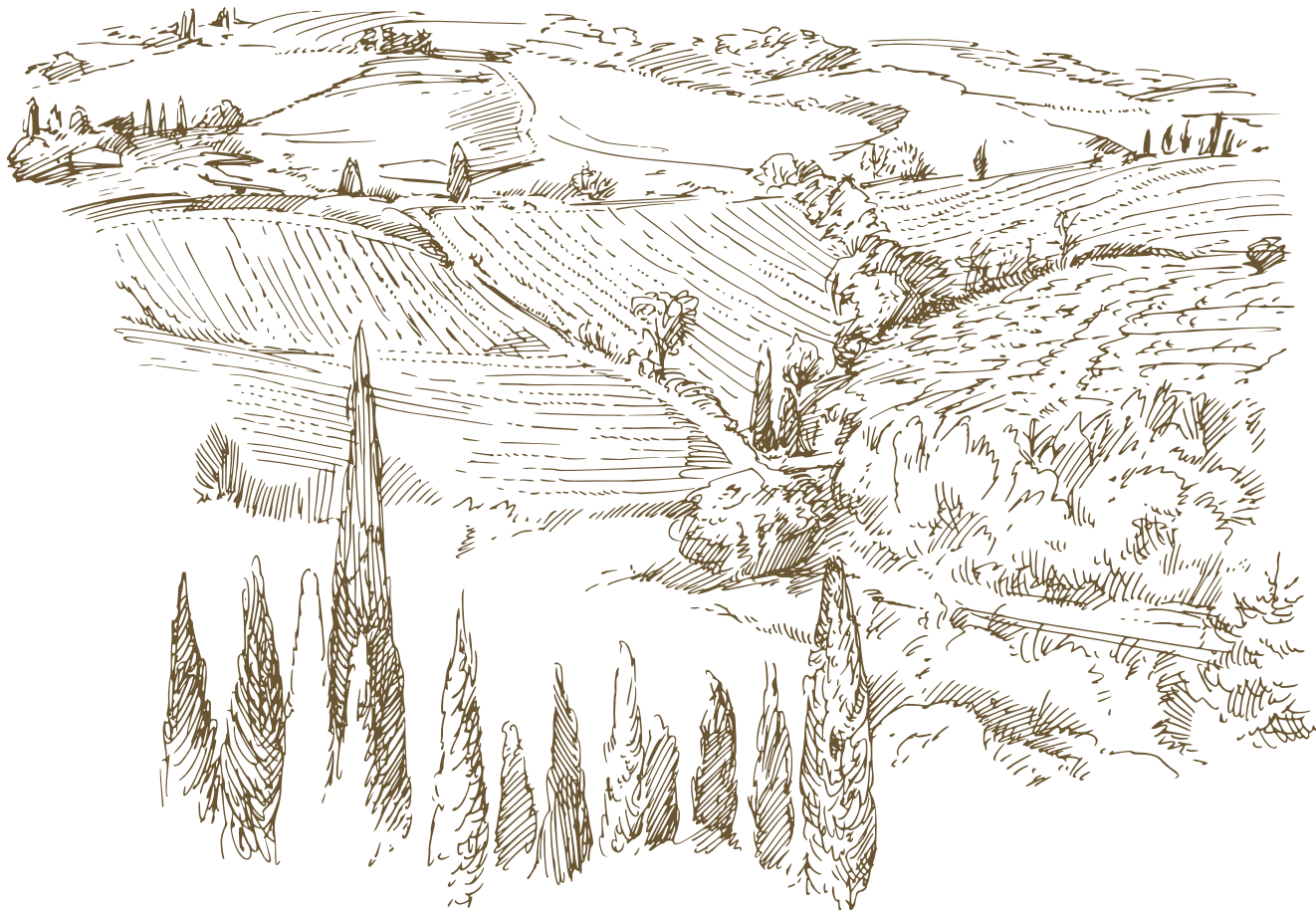
Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura Esecutiva n. 66/2023

GROGU SPV srl

contro

 + 4



TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva 66/2023

Relazione peritale di stima

Premessa.

Nella procedura n. 66/2023 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. In data 14.1.2025, accettato ed espletato il giuramento telematico, ha posto all'Esperto i quesiti.

I quesiti:

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

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

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

1)- *ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul no della consistenza dell'immobile);*

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

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

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

2)- *bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla*



SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

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

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

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8)all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il



loro carattere storico- artistico nonchè l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici



CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, no e numero di interno); l'attuale proprietario e comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 6.2.2023 per avvocato Giuseppe Grillo, a favore della Grogu SPV S.R.L. trascritto a Foggia l'8.3.2023 al n. 4481 R.P. e 5878 R.G. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni:

1) di proprietà di [REDACTED], [REDACTED]:

per l'intero della piena proprietà su:

autorimessa in San Severo, censito al foglio 31 p.lla 7644 sub 2;

abitazione in San Severo, censito al foglio 31 p.lla 7644 sub 4;

terreno in agro di San Severo, censito al foglio 1 p.lla 545;

2) di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] in regime di comunione con [REDACTED], [REDACTED]:

per l'intero della piena proprietà su:

terreno in agro di San Severo, censito al foglio 65 p.lle 214: 273, 83 e 88;

3) di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], in regime di comunione con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]:



per l'intero della piena proprietà su:

terreno in agro di San Severo, censito al foglio 113 p.lle 133, 331, 37 e foglio 107 p.la 235.

4) di proprietà di [REDACTED], [REDACTED]:

per l'intero della piena proprietà su:

deposito in San Severo, censito al foglio 116 p.la 245;

terreno in agro di San Severo, censito al foglio 116 p.lle 245, 74, 78, 83;

per l'intero della proprietà superficiaria su:

abitazione in San Severo, censita al foglio 28 p.la 409 sub 8;

autorimessa in San Severo, censita al foglio 28 p.la 409 sub 2.

Le operazioni peritali.

Unitamente al custode avv. Sabina Prignano, si fissavano i sopralluoghi per i giorni 17.2 e 12.3.2025 presso le abitazioni e presso i terreni oggetto di pignoramento.

I giorni stabiliti lo scrivente insieme al nominato custode, si è recato agli appuntamenti e vi ha incontrato la signora [REDACTED] [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'abitazione e all'autorimessa di via Marte; [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'abitazione e all'autorimessa di via Apricena e ai propri terreni e il sig. Antonio [REDACTED] figlio di Giovanni con i quali si è recato sui terreni in capo al sig. [REDACTED].

Per [REDACTED] [REDACTED], non essendo disponibile, lo scrivente si è recato in autonomia presso i terreni pignorati.

Per tutti i beni, si è fatto riscontro con le planimetrie, con gli stralci di mappa, effettuando anche rilievi metrici e fotografici.

Lo scrivente si è poi recato più giorni presso il Comune di San Severo per visionare le concessioni edilizie e per ritirare i certificati urbanistici.

Quesito n. 1.

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



La certificazione notarile prodotta dal creditore procedente è completa e ricostruisce tutti i passaggi con copertura del ventennio tranne per l'atto di acquisizione da parte del Comune del suolo concesso a ex IACP per la realizzazione del fabbricato in via Apricena in capo a [REDACTED].

Nella certificazione viene riportato che non è stato reperito l'atto di acquisizione da parte del Comune, del suolo su cui è stato realizzato il fabbricato,

Lo scrivente ha effettuato personalmente indagini presso la segreteria del Comune di San Severo e dopo lunghe ricerche ha individuato e visionato l'atto del segretario Generale del 24.7.1991, rep. 11998 registrato il 25.7.1991 al n. 1119, contro la Caffaro s.p.a. con sede in Milano, che cedeva il suolo al foglio 28 p.lla 192 (poi diventata 335 e con il passaggio al catasto fabbricati diventava 409).

Quesito n. 1/bis.

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

L'atto di provenienza a favore dei debitori:

I PASSAGGI NEL VENTENNIO:

Per quanto riguarda Foglio 31 p.lla 7644 sub 2-4:

- Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuti con atto notarile pubblico di Donazione Accettata, rogito Notaio D'Angelo del 28/12/1988 rep. 127237 e trascritto a Foggia il 25/01/1989 al n. 253463 R.P.

Per quanto riguarda Foglio 1 p.lla 545:

- Proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuti con atto notarile pubblico di donazione e Divisione a rogito Dott. [REDACTED] [REDACTED] del 18/01/2002 rep.106772, trascritto a Foggia il 01/02/2002 ai nn. 1754 R.P. la donazione e 1755 R.P. la divisione.

Per quanto riguarda Foglio 65 p.lle 214-273-83-88:

- Proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/4 ciascuno di piena proprietà, pervenuti con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Lops



del 18/12/1992 rep.28085, trascritto a Foggia il 08/01/1993 al n. 276 di formalità. - La restante quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà, pervenne agli stessi con atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio D'Angelo del 15/12/1988 rep. 126949, trascritto a Foggia il 09/01/1989 al n. 252255 R.P.

Per quanto riguarda Foglio 113 p.lle 133-331-37:

- Proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Orsi del 16/04/1991 rep.30947, trascritto a Foggia il 19/04/1991 al n. 7819 R.P.

Per quanto riguarda Foglio 107 p.la 235:

- Proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di Utile Dominio, spettandosi il diritto all'Istituto Agrario "Michele e Di Sangro, Principe di San Severo", cui si corrisponde il canone annuo, pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Orsi del 15/12/1981, trascritto a Foggia il 18/12/1981 al n. 127843 R.P.

Per quanto riguarda Foglio 116 p.la 245-74-78-83:

- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Oneroso a rogito Dott. [REDACTED] del 12/05/2005 rep.128472/30116, a Foggia il 30/05/2005 al n. 8619 R.P.; **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà relativi alle aree; **contro:** ERSAP Ente Regionale di sviluppo Agricolo della Puglia con sede a Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Ante ventennio, già di proprietà della ERSAP Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia con sede a Bari, in virtù di atto notarile pubblico di Retrocessione rogito Notaio D'Abbicco del 11/11/1996 rep. 9064 e trascritto a Foggia il 10/12/1996 al n. 14342 R.P.

Per quanto riguarda Foglio 28 p.la 409 sub 8-2:

- Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. [REDACTED] del 11/07/2007 rep.142034/35636, trascritto a Foggia il 31/07/2007 al n. 12998 di formalità; **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficiaria; **contro:** I.A.C.P. Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficiaria. Si precisa che la consegna provvisoria dell'alloggio era stata effettuata dall'Ente Amministratore Agenzia del Demanio Direzione Generale di Roma il 01/01/1975.
- L'area originaria individuata con la ex particella 335 ex 192, sulla quale venne edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto, pervenne all'Istituto per la regolamentazione del diritto di superficie ai sensi dell'Art 35 della Legge 865/71 rep. 15227 del 09/06/2006, registrato a San Severo il 28/06/2006 al n. 1120 serie n. 1 e trascritto a Foggia il 21/07/2006 al n. 12215 R.P., da potere del Comune di San Severo.



A favore del Comune, il suolo è pervenuto con atto del segretario Generale del 24.7.1991, rep. 11998 registrato il 25.7.1991 al n. 1119, contro la Caffaro s.p.a. con sede in Milano, che cedeva il suolo al foglio 28 p.lla 192 (poi diventata 335 e con il passaggio al catasto fabbricati diventava 409), ubicata nel PEEP 2°, via Apricena. Il comune aveva concesso già nel 1973 la concessione edilizia n. 29 in favore dell'EX IACP e con l'atto del 9.6.2006 ha formalizzato la cessione del diritto di superficie.

Quesito n. 1/ter.

verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul no della consistenza dell'immobile);

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

Per quanto riguarda Foglio 28 p.lla 409 sub 8-2 del lotto 7 in capo a [REDACTED]:

- L'area originaria era individuata con la ex particella 335 ex p.lla 192, sulla quale venne edificato il fabbricato.

- **Per il terreno al foglio 107 p.lla 235 in capo a [REDACTED] e [REDACTED],** è stata pignorata la proprietà, mentre, spetta il diritto di livello mentre spetta il diritto di concedente all'Istituto Agrario "Michele e Di Sangro, Principe di San Severo

Quesito n. 1/quater.

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

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario, emergono altri due pignoramenti che dalle verifiche effettuate dal custode avv. Prignano, non sono attivi.

Quesito n. 1/quinqies.

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



- [REDACTED] [REDACTED], è coniugato dal 25.1.1981 con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], nel certificato risulta la separazione dei
beni annotata il 23.1.2009 - Con provvedimento del Tribunale del 27.3.2009 è stata
omologata la separazione dei coniugi (*si allega estratto di matrimonio*).
- [REDACTED], è coniugato dal 7.6.1970 con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nel certificato non risultano annotazioni (*si allega
estratto di matrimonio*).
- [REDACTED] [REDACTED] vedovo, è coniugato dal 28.7.2014 in seconde nozze con
[REDACTED] Elzebieta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nel certificato risulta la
separazione dei beni annotata il 28.7.2014 (*si allega estratto di matrimonio*).

Quesito n. 2.

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

Per natura, conformazione e ubicazione degli immobili si creano 7 lotti.

LOTTO uno – piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

In San Severo, abitazione al piano secondo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione ha accesso da via Marte n. 43 e l'autorimessa al piano terra con accesso
da via Montello . 27, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	7644	4	via Marte n. 43 p. 2°	A/3	4	78	340,86
31	7644	2	via Montello n. 27 p. terra	C/6	26	32	99,37

Confina con:

- l'abitazione con via Marte; con via Montello; con p.lla 10365; e con vano scala.
- l'autorimessa con via Montello; con vano scala e con p.lla 10366.

LOTTO due - piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

In agro di San Severo, terreno agricolo di ha. 1.16.13 coltivato a vigneto alla
contrada perazzi, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	545	1,1613	semin. irrig.	89,96	65,97

Confina con: p.lla 547; con p.lla 270; con p.lla 543 e con p.lla 546.



LOTTO tre - Livellario per 1/1 in comunione tra

e

In agro di San Severo alla contrada casone - sant'Antonino, terreno coltivato a vigneto, di ha. 2.32.12, in un corpo unico, censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>		<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
65	214		0,6567	vigneto irr.	145,84	81,40
65	273		0,7648	vigneto irr.	169,84	94,80
65	83		0,0032	vigneto irr.	0,71	0,40
65	88	AA	0,8677	semin. irrig	67,22	49,29
		AB	0,0288	uliveto	2,23	0,97
sup. tot. Ha.			2,3212			

Confina con: p.lla 82; con p.lla 166; con p.lla 123; con p.lla 89; con p.lla 69.

La qualità uliveto è riferita al perimetro del fondo su cui sono disposti gli olivi.

LOTTO Quattro – proprietà per 1/1 in comunione tra

e

In agro di San Severo, alla contrada Ricciardo – posta vecchia casone, terreno, seminativo, di ha. 3.77.65, in un unico corpo, censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>		<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
113	133	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
113	331	AA	0,2400	uliveto	13,63	6,82
		AB	1,9609	seminativo	81,02	50,64
113	37	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
			3,7765			

Confina con: p.lla 34; con p.lla 58; con p.lla 220 e con strada provinciale 47b.

La qualità uliveto è riferita al perimetro del fondo su cui sono disposti gli olivi.

LOTTO Cinque – livellario per 1/1 in comunione tra

e

Il fondo è intestato anche all' Istituto Agrario Michele Di Sangro Principe Di San Severo con il diritto del concedente.



In agro di San Severo, alla contrada Faralla, terreno, seminativo, di ha. 0.64.10, in un unico corpo, censito:

Confina con: p.lla

Comune di San Severo					LIVELLARIO	
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
107	235	AA	0,2794	uliveto vign.	21,64	15,87
		AB	0,3616	vigneto	37,35	19,61
			0,6410			

Confina con p.lla 231; con p.lla 236; con p.lla 239 e con p.lla 234.

La qualità uliveto è riferita al perimetro del fondo su cui sono disposti gli olivi.

LOTTO Sei – proprietà per 1/1 a

In agro di San Severo, alla contrada Intenne, terreno agricolo di ha. 5.78.75, dotato di deposito di 35 mq. con area circostante, di mq. 1.339, in un unico corpo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
116	74	1,1504	vigneto irr.	255,48	142,59
116	78	4,1465	vigneto irr.	920,84	513,96
116	83	0,4906	vigneto irr.	108,95	60,81
		sup. tot. Ha.	5,7875		

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
116	245		strada intenne p. terra	C/2	20	171	37,18

Confina con: p.lla 82; con p.lla 95; con p.lla 51 e con p.lla 75.

LOTTO Sette –proprietà superficiaria per 1/1 a

In San Severo, abitazione al piano primo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione e l'autorimessa alla scala A lotto 313, hanno accesso tramite cortile che si affaccia su via Apricena e via Piccinni n. 2, censiti:



foglio	p.lla	sub	ubicazione	prop. Superficiaria 1/1			Rend.
				cat.	cons.	sup. cat.	
28	409	8	via Apricena p. 1°	A/3	6	122	604,25
28	409	2	via Apricena p. terra	C/6	19	22	61,82

Confina con: appartamento con cortile condominiale; con p.lla 409 sub 7 e con vano scala; autorimessa: con cortile condominiale; con p.lla 409 sub 3 e con vano scala

Quesito n. 2/bis.

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

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

Quesito n. 3.

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

Si descrivono i lotti:

LOTTO uno – piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

In San Severo, abitazione al piano secondo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione ha accesso da via Marte n. 43 e l'autorimessa al piano terra con accesso da via Montello n. 27, censiti:



<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	7644	4	via Marte n. 43 p. 2°	A/3	4	78	340,86
31	7644	2	via Montello n. 27 p. terra	C/6	26	32	99,37

- Il fabbricato in cui è posto l'appartamento, è stato realizzato circa 50 anni fa, elevato su 4 piani fuori terra. Realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana. I rivestimenti esterni sono realizzati con mattoncini a faccia vista.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'abitazione posta al secondo piano, è composta da ingresso, soggiorno - cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi che si affacciano su due lati del fabbricato.

L'altezza utile dell'abitazione è di 2,80 mt.

Le rifiniture sono buone, con pavimenti diversi per ogni stanza: in soggiorno – cucina con lastre di marmo; nelle camere da letto con mattonelle in bollettonato di marmo ; in bagno con mattonelle in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in alcune camere ci sono evidenti macchie di muffa e condensa sugli angoli delle volte.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, datati ma funzionali.

Gli impianti idrico ed elettrico sono collegati alla rete pubblica; la caldaia che produce riscaldamento e acqua calda, è collegata alla rete del metano.

L'autorimessa posta al piano terra, è composta da unico locale con accesso dalla serranda metallica posta su via Montello; altro ingresso, tramite porta interna è posto nel vano scala della palazzina.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in scaglie di marmo.

Le pareti sono intonacate.

Gli impianti idrico ed elettrico sono collegati alla rete pubblica.

L'altezza utile dell'abitazione è di 2,80 mt.



LOTTO due - piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

In agro di San Severo, terreno agricolo di ha. 1.16.13 coltivato a vigneto alla contrada perazzi o Sant'Antonino da Capo, censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
1	545	1,1613	semin. irrig.	89,96	65,97

Il terreno posto a Nord- Est di San Severo, distante circa 3 km. è di forma regolare, coltivato a vigneto a tendone con varietà Trebbiano, con piante con buon stato fitosanitario. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è scomodo da raggiungere, in quanto si devono percorrere strade interpoderali sterrate che in occasione di piogge abbondanti restano impraticabili per più giorni.

LOTTO tre - Livellario per 1/1 in comunione tra [REDACTED]
e [REDACTED]

In agro di San Severo alla contrada casone - sant'Antonino, terreno coltivato a vigneto, di ha. 2.32.12, in un corpo unico, censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>		<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
65	214		0,6567	vigneto irr.	145,84	81,40
65	273		0,7648	vigneto irr.	169,84	94,80
65	83		0,0032	vigneto irr.	0,71	0,40
65	88	AA	0,8677	semin. irrig	67,22	49,29
		AB	0,0288	uliveto	2,23	0,97
sup. tot. Ha.			2,3212			

Il terreno posto ad Est di San Severo, distante circa 3 km. è di forma regolare, coltivato in parte per circa ha. 0.85.00 a vigneto a tendone con varietà Trebbiano, con piante di circa 30 anni, con buon stato fitosanitario.

Una superficie di circa 1.30.00 è coltivata a seminativo.

La qualità indicata catastalmente come oliveto con piante di varietà peranzana è riferita al perimetro del fondo su cui sono disposti gli alberi che vengono coltivati per uso familiare.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è scomodo da raggiungere, in quanto si devono percorrere strade interpoderali sterrate che in occasione di piogge abbondanti restano impraticabili per più giorni.



LOTTO Quattro – proprietà per 1/1 in comunione tra

e

In agro di San Severo, alla contrada Ricciardo – posta vecchia casone, terreno, seminativo, di ha. 3.77.65, in un unico corpo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
113	133	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
113	331	AA	0,2400	uliveto	13,63	6,82
		AB	1,9609	seminativo	81,02	50,64
113	37	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
			3,7765			

Il terreno posto a Sud - Est di San Severo, distante circa 6 km. è di forma regolare, coltivato a seminativo. Il terreno è comodo da lavorare con buona fertilità.

La qualità indicata catastalmente come oliveto è riferita al perimetro del fondo su cui sono disposti gli alberi che vengono coltivati per uso familiare.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è comodo da raggiungere tramite la strada San Severo - Rignano, che costeggia il fondo agricolo.

LOTTO Cinque – livellario per 1/1 in comunione tra

e

Il fondo è intestato anche all' Istituto Agrario Michele Di Sangro Principe Di San Severo con il diritto del concedente.

In agro di San Severo, alla contrada Faralla, terreno, seminativo, di ha. 0.64.10, in un unico corpo, censito:

<i>Comune di San Severo</i>							<i>LIVELLARIO</i>
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>1/1 in comunione</i>
107	235	AA	0,2794	uliveto vign.	21,64	15,87	
		AB	0,3616	vigneto	37,35	19,61	
			0,6410				



Il terreno ubicato a Sud di San Severo, dista circa 10 km. ed è raggiungibile tramite la strada provinciale 109, dalla quale si deve imboccare un tratturello interpodereale che fiancheggia altre proprietà di terzi. L'ultimo tratto non è comodo e in caso di maltempo non è raggiungibile con le autovetture.

Si tratta di un seminativo di forma regolare, circondato da un filare di olivi che ne delimitano il confine.

Facilmente coltivabile con terreno di buona fertilità.

LOTTO Sei – proprietà per 1/1 a

In agro di San Severo, terreno agricolo di ha. 5.78.75, dotato di deposito di 35 mq. con area circostante di circa 1.339 mq., alla contrada Intenne, in un unico corpo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
116	74	1,1504	vigneto irr.	255,48	142,59
116	78	4,1465	vigneto irr.	920,84	513,96
116	83	0,4906	vigneto irr.	108,95	60,81
		sup. tot. Ha.			
		5,7875			

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
116	245	strada intenne p. terra	C/2	35	171	37,18

Il fondo agricolo ubicato a Sud – Est di San Severo, dista circa 12 km., ed è raggiungibile tramite la strada provinciale 24, dalla quale si imbocca un tratturello censito con la p.lla 75 intestata al Comune di San Severo, che, con condizioni di maltempo, diventa impraticabile.

Il terreno è coltivato a vigneto a tendone, della varietà trebbiano toscano, con piante di circa 10 anni, ben coltivato e fitosanitariamente sano.

Il terreno con buona fertilità è comodo da coltivare.

Un piccolo fabbricato in pessime condizioni, con infissi precari, viene utilizzato per riporre tubicini per l'irrigazione e altro materiale utile per la coltivazione.

Il fabbricato copre la superficie di 35 mq., mentre catastalmente l'area di pertinenza è di 1.339 mq.



LOTTO Sette –proprietà superficiaria per 1/1 a [REDACTED]

In San Severo, abitazione al piano primo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione e l'autorimessa alla scala A lotto 313, hanno accesso tramite cortile che si affaccia su via Apricena e via Piccinni n. 2, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>prop. Superficiaria 1/1</i>			<i>Rend.</i>
				<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	
28	409	8	via Apricena p. 1°	A/3	6	122	604,25
28	409	2	via Apricena p. terra	C/6	19	22	61,82

Il fabbricato, elevato a 4 piani fuori terra, è stato realizzato negli anni 70 dallo ex IACP, con struttura in cemento armato e tamponamenti con mattoni forati, copertura a doppia falda inclinata. Non è dotato di ascensore.

I rivestimenti esterni sono con mattoncini a faccia vista in discrete condizioni manutentive.

L'abitazione posta al 1° piano è composta da ingresso corridoio, cucina abitabile, 4 camere, bagno, ripostiglio e tre balconi.

Le rifiniture sono discrete, con pavimenti rivestiti con mattonelle in scaglie di marmo in tutte le camere, tranne il bagno che ha pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio colorato dotati di vetrocamera, di cui alcuni ulteriormente protetti da cancellata in ferro. Gli infissi interno sono in legno, datati ma funzionali.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari in vetroceramica di buona fattura, compreso la vasca da bagno.

Gli impianti idrici, fognari e elettrici sono collegati alla rete pubblica.

Il riscaldamento e l'acqua calda, sono prodotti da caldaia a metano, datata ma ancora funzionale.

L'abitazione ha le volte a 3 mt.

L'autorimessa posta al piano terra, è ubicata a sinistra del portone di ingresso della palazzina. Protetta da porta in ferro. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in granigliato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Una finestrella garantisce un discreto ricambio d'aria.



L'autorimessa ha la volta a 2,70 mt.

L'abitazione misura 117 mq. oltre a 15 mq. di balconi che si valutano ad 1/3, pari a 122 mq, commerciali.

L'autorimessa misura 22 mq. commerciali.

Quesito n. 4.

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

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

I valori.

A San Severo il mercato degli immobili urbani è mediamente attivo, con andamento dei prezzi leggermente in ascesa mentre è verso il basso nelle vendite rispetto all'anno precedente.

Il mercato è rivolto maggiormente verso le zone nuove dove si trovano costruzioni più recenti realizzate con tecnologie più efficienti.

Per i terreni, il mercato è stabile, con maggiore richiesta di fondi dotati di irrigazione e facilmente raggiungibili.



LOTTO uno – piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

In San Severo, abitazione al piano secondo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione ha accesso da via Marte n. 43 e l'autorimessa al piano terra con accesso da via Montello n. 27, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	7644	4	via Marte n. 43 p. 2°	A/3	4	78	340,86
31	7644	2	via Montello n. 27 p. terra	C/6	26	32	99,37

La superficie coperta dell'abitazione è pari a 76 oltre a 6 mt di balconi che si calcolano ad 1/3 pari a per un totale commerciale di mq. 78.

L'unità immobiliare è in discrete condizioni manutentive.

La superficie commerciale dell'autorimessa al piano terra, è di 32 mq., con rifiniture discrete.

Le abitazioni di questa tipologia vengono vendute tra i 550 e 700 €/mq.

Le autorimesse vengono vendute tra i 300 e 500 €/mq.

Nel caso specifico, si devono considerare la tipologia costruttiva datata, senza ascensore, con piccoli problemi di condensa.

Pertanto per l'abitazione si adotterà il valore di 500 €/mq. che per 78 mq. ammontano a 39.000 €;

l'autorimessa di 32 mq. X 350 € ammontano a 11.200 €.

La piena proprietà dell'intero del lotto 1 vale € 50.200,00.

LOTTO due - piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

In agro di San Severo, terreno agricolo di ha. 1.16.13 coltivato a vigneto alla contrada perazzi o Sant'Antonino da Capo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	545	1,1613	semin. irrig.	89,96	65,97

Il terreno posto a Nord- Est di San Severo, distante circa 3 km. è di forma regolare, coltivato a vigneto a tendone con varietà Trebbiano, con piante con buon stato fitosanitario. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.



Il fondo è scomodo da raggiungere, in quanto si devono percorrere strade interpoderali sterrate che in occasione di piogge abbondanti restano impraticabili per più giorni.

Terreni con queste caratteristiche possono essere valutati a 20.000 €/ha che per ha. 1.16.13, ammontano ad € 23.226,00.

La piena proprietà del lotto vale € 23.200 (arrotondato).

LOTTO tre - Livellario per 1/1 in comunione tra [REDACTED]
e [REDACTED].

In agro di San Severo alla contrada casone - sant'Antonino, terreno coltivato a vigneto, di ha. 2.32.12, in un corpo unico, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
65	214		0,6567	vigneto irr.	145,84	81,40
65	273		0,7648	vigneto irr.	169,84	94,80
65	83		0,0032	vigneto irr.	0,71	0,40
65	88	AA	0,8677	semin. irrig	67,22	49,29
		AB	0,0288	uliveto	2,23	0,97
sup. tot. Ha.			2,3212			

Il terreno posto ad Est di San Severo, distante circa 3 km. è di forma regolare, coltivato in parte per circa ha. 0.85.00 a vigneto a tendone con varietà Trebbiano, con piante di circa 30 anni, con buon stato fitosanitario.

Una superficie di circa 1.30.00 è coltivata a seminativo.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è scomodo da raggiungere, in quanto si devono percorrere strade interpoderali sterrate che in occasione di piogge abbondanti restano impraticabili per più giorni.

Considerando la presenza del diritto del concedente in favore dell'Amministrazione del Fondo per il culto che può essere affrancato con circa 6.000 €

Terreni con queste caratteristiche a San Severo, sono valutati a 20.000 €/ha.

Considerando la superficie di ha. 2.32.12 X 20.000 € ammontano ad € 46.392,00.

La il diritto di Livello di 1/1 è pari ad € 46.300,00 (arrotondato).



LOTTO Quattro – proprietà per 1/1 in comunione tra

e

In agro di San Severo, alla contrada Ricciardo – posta vecchia casone, terreno, seminativo, di ha. 3.77.65, in un unico corpo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
113	133	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
113	331	AA	0,2400	uliveto	13,63	6,82
		AB	1,9609	seminativo	81,02	50,64
113	37	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
			3,7765			

Il terreno posto a Sud - Est di San Severo, distante circa 6 km. è di forma regolare, coltivato a seminativo. Il terreno è comodo da lavorare con buona fertilità.

La qualità indicata catastalmente come oliveto è riferita al perimetro del fondo su cui sono disposti gli alberi che vengono coltivati per uso familiare.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è comodo da raggiungere tramite la strada San Severo - Rignano, che costeggia il fondo agricolo.

Seminativi con queste caratteristiche, a San Severo, sono valutati a 25.000 €/ha.

Considerando la superficie di ha. 3.77.65 X 25.000 € ammontano ad € 94.412,50.

La piena proprietà del lotto quattro vale € 94.400,00 € (arrotondato).

LOTTO Cinque – livellario per 1/1 in comunione tra

e

Il fondo è intestato anche all' Istituto Agrario Michele Di Sangro Principe Di San Severo con il diritto del concedente.

In agro di San Severo, alla contrada Faralla, terreno, seminativo, di ha. 0.64.10, in un unico corpo, censito:



<i>Comune di San Severo</i>				<i>LIVELLARIO 1/1 in comunione</i>		
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
107	235	AA	0,2794	uliveto vign.	21,64	15,87
		AB	0,3616	vigneto	37,35	19,61
			0,6410			

Il terreno ubicato a Sud di San Severo, dista circa 10 km. ed è raggiungibile tramite la strada provinciale 109, dalla quale si deve imboccare un tratturello interpodereale che fiancheggia altre proprietà di terzi. L'ultimo tratto non è comodo e in caso di maltempo non è raggiungibile con le autovetture.

Si tratta di un seminativo di forma regolare, circondato da un filare di olivi che ne delimitano il confine.

Facilmente coltivabile con terreno di buona fertilità.

Considerando la presenza del diritto del concedente in favore dell'Istituto Agrario Michele di Sangro, che può essere affrancato con circa 1.500 €

Seminativi con queste caratteristiche, a San Severo, sono valutati a 23.000 €/ha.

Considerando la superficie di ha. 0.64.10 X 23.000 € ammontano ad 14.743,00.

Il diritto di Livello di 1/1 è pari ad € 14.700,00 (arrotondato).

LOTTO Sei – proprietà per 1/1 a

In agro di San Severo, terreno agricolo di ha. 5.78.75, dotato di deposito di 35 mq. con area circostante di circa 1.339 mq., alla contrada Intenne, in un unico corpo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
116	74		1,1504	vigneto irr.	255,48	142,59
116	78		4,1465	vigneto irr.	920,84	513,96
116	83		0,4906	vigneto irr.	108,95	60,81
		sup. Ha.	5,7875			

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
116	245	strada intenne p. terra	C/2	35	171	37,18

Il fondo agricolo ubicato a Sud – Est di San Severo, dista circa 12 km., ed è raggiungibile tramite la strada provinciale 24, dalla quale si imbocca un tratturello



censito con la p.lla 75 intestata al Comune di San Severo, che, con condizioni di maltempo, diventa impraticabile.

Il terreno è coltivato a vigneto a tendone, della varietà trebbiano toscano, con piante di circa 10 anni, ben coltivato e fitosanitariamente sano.

Il terreno con buona fertilità è comodo da coltivare.

Un piccolo fabbricato in pessime condizioni, con infissi precari, viene utilizzato per riporre tubicini per l'irrigazione e altro materiale utile per la coltivazione.

Il fabbricato copre la superficie di 35 mq., mentre catastalmente l'area di pertinenza è di 1.339 mq.

Terreni con queste caratteristiche possono essere valutati a 25.000 €/ha che per ha. 5.78.75, ammontano ad € 144.687,50.

Il fabbricato viene valutato a 100 €/mq. che per 35 mq. producono € 3.500,00;

il suolo di pertinenza al fabbricato viene valutato ad 1 €/mq, che per 1339 producono 1.339,00.

La piena proprietà del lotto vale € 149.600,00 (arrotondato).

LOTTO Sette –proprietà superficiaria per 1/1 a [REDACTED]

In San Severo, abitazione al piano primo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione e l'autorimessa alla scala A lotto 313, hanno accesso tramite cortile che si affaccia su via Apricena e via Piccinni n. 2, censiti:

foglio	p.lla	sub	ubicazione	prop. Superficiaria 1/1		sup. cat.	Rend.
				cat.	cons.		
28	409	8	via Apricena p. 1°	A/3	6	122	604,25
28	409	2	via Apricena p. terra	C/6	19	22	61,82

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 70 dallo ex IACP. Non è dotato di ascensore.

Le rifiniture sono discrete.

Gli infissi sono datati ma funzionali.

Il riscaldamento e l'acqua calda, sono prodotti da caldaia a metano, datata ma ancora funzionale.

L'autorimessa posta al piano terra, è ubicata a sinistra del portone di ingresso della palazzina. Protetta da porta in ferro. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in



granigliato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Una finestrella garantisce un discreto ricambio d'aria.

Considerando la vetustà ma la comodità di parcheggio nell'ampio cortile condominiale; considerando che per l'affrancazione del diritto di superficie si possono spendere circa 5.000 €; considerando che a San Severo il mercato è mediamente dinamico, ma, le vendite residenziali sono in calo di almeno il 13 % rispetto allo scorso anno, le abitazioni di seconda fascia a San Severo sono valutate tra i 600 e 750 €/mq., si adotterà il valore di 650 €/mq.

Per le autorimesse i valori oscillano tra 350 e 600 €/mq., in questo caso si adotterà il valore di 500 €/mq.

Pertanto l'abitazione di 122 mq, commerciali moltiplicati per 600, producono 73.200,00 €.

L'autorimessa misura 22 mq. commerciali moltiplicati per 500, producono 11.000,00 €

La proprietà superficiaria del lotto 7 vale 84.200,00 €

Quesito n. 4/bis.

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

Le superfici commerciali rilevate secondo le indicazioni OMI sono:

Per il lotto 1

<i>superficie abitazione</i>	<i>151,5 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>151,5 mq</i>
<i>balconi</i>	<i>17 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0.30</i>	<i>4,5 mq.</i>
<i>totale comm.</i>				<i>156 mq.</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>32 mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>1</i>	<i>32 mq.</i>



Per il lotto 7

<i>superficie abitazione</i>	<i>117 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>117 mq</i>
<i>balconi</i>	<i>15 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0.30</i>	<i>5 mq.</i>
<i>totale comm.</i>				<i>122 mq.</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>22 mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>1</i>	<i>22 mq.</i>

I lotti 2, 3, 4, 5 e 6 sono terreni ed è stata valutata la superficie catastale.

Quesito n. 5.

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

Il LOTTO 1 è intestato a:

██████████ per l'intero.

Il LOTTO 2 è intestato a:

██████████ per l'intero.

Il LOTTO 3 è intestato a:

- ██████████ e ██████████ – livellari - Il lotto è pignorato ad entrambi.

- Amministrazione Del Fondo Per Il Culto diritti del concedente

Il LOTTO 4 è intestato a:

tra ██████████ e ██████████

Il lotto pignorato ad entrambi.

Il LOTTO 5 è intestato a:

tra ██████████ e ██████████ livellari

Il lotto pignorato ad entrambi.

Istituto Agrario Michele Di Sangro Principe Di San Severo il concedente



Il LOTTO 6 è intestato a:

██████████ per l'intero.

Il LOTTO 7 è intestato a:

██████████ per la proprietà superficiaria

Istituto Autonomo Case Popolari per la proprietà dell'area.

Quesito n. 6.

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

LOTTO uno – piena proprietà per 1/1 ██████████

In San Severo, abitazione al piano secondo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione ha accesso da via Marte n. 43 e l'autorimessa al piano terra con accesso da via Montello n. 27, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	7644	4	via Marte n. 43 p. 2°	A/3	4	78	340,86
31	7644	2	via Montello n. 27 p. terra	C/6	26	32	99,37

Per l'abitazione la superficie commerciale di mq. 78.

La superficie commerciale dell'autorimessa al piano terra, è di 32 mq.

La piena proprietà dell'intero del lotto 1 vale € 50.200,00.

Confina con:

- l'abitazione con via Marte; con via Montello; con p.lla 10365; e con vano scala.
- l'autorimessa con via Montello; con vano scala e con p.lla 10366.

LOTTO due - piena proprietà per 1/1 ██████████

In agro di San Severo, terreno agricolo di ha. 1.16.13 coltivato a vigneto alla contrada perazzi o Sant'Antonino da Capo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	545	1,1613	semin. irrig.	89,96	65,97



Il terreno posto a Nord- Est di San Severo, distante circa 3 km. è di forma regolare, coltivato a vigneto a tendone. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è scomodo da raggiungere, in quanto si devono percorrere strade interpoderali sterrate che in occasione di piogge abbondanti restano impraticabili per più giorni.

La piena proprietà del lotto vale € 23.200 (arrotondato).

Confina con: p.lla 547; con p.lla 270; con p.lla 543 e con p.lla 546.

LOTTO tre - Livellario per 1/1 in comunione tra [REDACTED]
e [REDACTED].

In agro di San Severo alla contrada casone - sant'Antonino, terreno coltivato a vigneto, di ha. 2.32.12, in un corpo unico, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
65	214		0,6567	vigneto irr.	145,84	81,40
65	273		0,7648	vigneto irr.	169,84	94,80
65	83		0,0032	vigneto irr.	0,71	0,40
65	88	AA	0,8677	semin. irrig	67,22	49,29
		AB	0,0288	uliveto	2,23	0,97
		sup. tot. Ha.	2,3212			

Il terreno posto ad Est di San Severo, distante circa 3 km. Coltivato in parte per circa ha. 0.85.00 a vigneto a tendone con varietà Trebbiano, con piante di circa 30 anni, con buon stato fitosanitario.

Una superficie di circa 1.30.00 è coltivata a seminativo.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è scomodo da raggiungere, in quanto si devono percorrere strade interpoderali sterrate che in occasione di piogge abbondanti restano impraticabili per più giorni.

Considerando la presenza del diritto del concedente in favore dell'Amministrazione del Fondo per il culto che può essere affrancato con circa 6.000 €

La il diritto di Livello di 1/1 è pari ad € 46.300,00 (arrotondato).

Confina con: p.lla 82; con p.lla 166; con p.lla 123; con p.lla 89; con p.lla 69.



LOTTO Quattro – proprietà per 1/1 in comunione tra

e

In agro di San Severo, alla contrada Ricciardo – posta vecchia casone, terreno, seminativo, di ha. 3.77.65, in un unico corpo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
113	133	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
113	331	AA	0,2400	uliveto	13,63	6,82
		AB	1,9609	seminativo	81,02	50,64
113	37	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57
		AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79
			3,7765			

Il terreno posto a Sud - Est di San Severo, distante circa 6 km.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Il fondo è comodo da raggiungere tramite la strada San Severo - Rignano, che costeggia il fondo agricolo.

La piena proprietà del lotto quattro vale € 94.400,00 € (arrotondato).

Confina con: p.lla 34; con p.lla 58; con p.lla 220 e con strada provinciale 47b.

LOTTO Cinque – livellario per 1/1 in comunione tra

e

Il fondo è intestato anche all' Istituto Agrario Michele Di Sangro Principe Di San Severo con il diritto del concedente.

In agro di San Severo, alla contrada Faralla, terreno, seminativo, di ha. 0.64.10, in un unico corpo, censito:

<i>Comune di San Severo</i>			<i>LIVELLARIO</i>			
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
107	235	AA	0,2794	uliveto vign.	21,64	15,87
		AB	0,3616	vigneto	37,35	19,61
			0,6410			

Il terreno ubicato a Sud di San Severo, dista circa 10 km. ed è raggiungibile tramite la strada provinciale 109, l'ultimo tratto non è comodo e in caso di maltempo non è raggiungibile con le autovetture.



Si tratta di un seminativo di forma regolare, circondato da un filare di olivi che ne delimitano il confine.

Considerando la presenza del diritto del concedente in favore dell'Istituto Agrario Michele di Sangro, che può essere affrancato con circa 1.500 €

Il diritto di Livello di 1/1 è pari ad € 14.700,00 (arrotondato).

Confina con p.lla 231; con p.lla 236; con p.lla 239 e con p.lla 234.

LOTTO Sei – proprietà per 1/1 a [REDACTED]

In agro di San Severo, terreno agricolo di ha. 5.78.75, dotato di deposito di 35 mq. con area circostante di circa 1.339 mq., alla contrada Intenne, in un unico corpo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
116	74	1,1504	vigneto irr.	255,48	142,59
116	78	4,1465	vigneto irr.	920,84	513,96
116	83	0,4906	vigneto irr.	108,95	60,81
sup. Ha.		5,7875			

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
116	245	strada intenne p. terra	C/2	35	171	37,18

Il fondo agricolo ubicato a Sud – Est di San Severo, dista circa 12 km., ed è raggiungibile tramite la strada provinciale 24, dalla quale si imbocca un tratturello censito con la p.lla 75 intestata al Comune di San Severo, che, con condizioni di maltempo, diventa impraticabile.

Il terreno è coltivato a vigneto a tendone.

C'è piccolo fabbricato in pessime condizioni.

Il fabbricato copre la superficie di 35 mq., mentre catastalmente l'area di pertinenza è di 1.339 mq.

La piena proprietà del lotto vale € 149.600,00 (arrotondato).

Confina con: p.lla 82; con p.lla 95; con p.lla 51 e con p.lla 75.



LOTTO Sette –proprietà superficari per 1/1 a [REDACTED].

In San Severo, abitazione al piano primo e autorimessa al piano terra.

L'abitazione e l'autorimessa alla scala A lotto 313, hanno accesso tramite cortile che si affaccia su via Apricena e via Piccinni n. 2, censiti:

foglio	p.lla	sub	ubicazione	prop. Superficiaria 1/1			Rend.
				cat.	cons.	sup. cat.	
28	409	8	via Apricena p. 1°	A/3	6	122	604,25
28	409	2	via Apricena p. terra	C/6	19	22	61,82

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 70 dallo ex IACP. Non è dotato di ascensore.

Le rifiniture sono discrete.

La proprietà superficiaria del lotto 7 vale 84.200,00 €

Confina con:

- appartamento con cortile condominiale; con p.lla 409 sub 7 e con vano scala;
- autorimessa: con cortile condominiale; con p.lla 409 sub 3 e con vano scala

Quesito n. 7.

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

Il lotto 1 è occupato dai dal debitore.

Il lotto 2 è occupato dai dal debitore.

Il lotto 3 è occupato dai debitori.

Il lotto 4 è occupato dai dal debitore.

Il lotto 5 è occupato dai dal debitore.

Il lotto 6 è occupato in parte:

- per ha. 2.89.00 della p.lla 78 del foglio 116, da [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in virtù di contratto di fitto del 23.1.2025, registrato il 28.1.2025 per 1.300,00 €/annui.



Per i lotti 2 e 3, ricadono in zona agricola. Il tutto meglio descritto nel CDU che si allega.

Per il lotto 4

I terreni ricadono in zona a destinazione "zona agricola". Il tutto meglio descritto nel CDU che si allega.

Per il lotto 5

I terreni ricadono in zona a destinazione "zona agricola". Il tutto meglio descritto nel CDU che si allega.

Per il lotto 6

I terreni ricadono in zona a destinazione "zona agricola". Il tutto meglio descritto nel CDU che si allega.

Il fabbricato al lotto 7, è stato realizzato con concessione edilizia n. 29 del 23.3.1973 in favore dell'EX IACP.

Le planimetrie depositate all'UTE, sono conformi allo stato dei luoghi.

Quesito n. 11.

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

In particolare omissis....

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

per il lotto 1 si allega APE che attesta la categoria "E";

per il lotto 7 si allega APE che attesta la categoria "G";

I lotti 2, 3, 4, 5 e 6 sono terreni e si allega il CDU che li classifica in zona agricola, con i parametri descritti nel certificato.

Il fabbricato presente nel lotto 6 è classificato C/2 e non prevede APE.



Quesito n. 12.

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

Il quesito riguarda gli immobili del lotto 7, che sono in proprietà superficiaria con lo EX IACP, ora ARCA Capitanata, proprietario dell'area. Il sig. [REDACTED] ha pagato l'intero prezzo dell'alloggio ma per riscattare la proprietà superficiaria dovrà pagare almeno 5.000 euro che saranno meglio calcolati dall'istituto quando ne sarà fatta richiesta.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

Lotto UNO								
Comune di ubicazione	- San Severo – Via Marte – via Montello							
Tipologia immobile	Abitazione e autorimessa.							
Sommatoria descrizione	abitazione al piano secondo, con accesso da via Marte 43 e autorimessa al piano terra con accesso da via Montello 27							
Confini	- l'abitazione con via Marte; con via Montello; con p.lla 10365; e con vano scala. - l'autorimessa con via Montello; con vano scala e con p.lla 10366.							
Estensione e dati catastali	foglio	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	
	31	7644	4	via Marte n. 43 p. 2°	A/3	4	78	
	31	7644	2	via Montello n. 27 p. terra	C/6	26	32	
Attuale proprietario	[REDACTED]							
Titolo di provenienza del bene	atto notarile pubblico di Donazione, rogito Notaio D'Angelo del 28/12/1988 rep. 127237 e trascritto a Foggia il 25/01/1989 al n. 253463 R.P.							



Lotto DUE								
Comune di ubicazione	- San Severo							
Tipologia immobile	Terreno agricolo							
Sommatoria descrizione	Terreno agricolo di ha. 1.16.13 coltivato a vigneto alla contrada perazzi							
Confini	Confina con: p.lla 547; con p.lla 270; con p.lla 543 e con p.lla 546.							
Estensione e dati catastali	foglio	p.lla		superficie ha.	qualità	R.D.	R.A.	
	1	545		1,1613	semin. irrig.	89,96	65,97	
Attuale proprietario	[REDACTED]							
Titolo di provenienza del bene	- pervenuti con atto notarile pubblico di donazione e Divisione a rogito Dott. [REDACTED] del 18/01/2002 rep.106772, trascritto a Foggia il 01/02/2002 ai nn. 1754 R.P. la donazione e 1755 R.P. la divisione.							
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca giudiziale n. 6156 del 11/12/2008 favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Carmine [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 910.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 02/12/2008 rep.2589/2008. - Ipoteca giudiziale n. 991 del 13/03/2009 favore: BANCA POPOLARE DI BARI soc. COOP. PER AZIONI con sede in Bari, contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Carmine [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per Euro 570.000,00 di cui Euro 549.996,61 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 23/02/2009 rep.52. - Pignoramento Immobiliare n. 15698 del 04/10/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 10/09/2019 rep.4385/2019.							



	- Pignoramento Immobiliare n. 2970 del 21/02/2020 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACT							
--	--	--	--	--	--	--	--	--



Regolarità edilizio-urbanistiche	I terreni ricadono in zona ha destinazione "zona agricola"
Conformità catastale	Si tratta di terreni è la superficie è ricavata dalla visura catastale-
Abitabilità e agibilità	Si tratta di terreni
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	Il diritto di Livello di 1/1 è pari ad € 46.300,00

Lotto Quattro								
Comune di ubicazione	- San Severo							
Tipologia immobile	Terreno seminativo con filare di olivi.							
Sommatoria descrizione	alla contrada Ricciardo – terreno, seminativo di ha. 3.77.65 con filare di olivi.							
Confini	Confina con: p.lla 34; con p.lla 58; con p.lla 220 e con strada provinciale 47b.							
Estensione e dati catastali	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	
	113	133	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57	
			AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79	
	113	331	AA	0,2400	uliveto	13,63	6,82	
			AB	1,9609	seminativo	81,02	50,64	
	113	37	AA	0,0200	uliveto	1,14	0,57	
			AB	0,7678	seminativo	43,62	23,79	
				3,7765				
Attuale proprietario	proprietà per 1/2 ciascuno in comunione tra [REDACTED] e [REDACTED]							
Titolo di provenienza del bene	pervenuti con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Orsi del 16/04/1991 rep.30947, trascritto a Foggia il 19/04/1991 al n. 7819 R.P.							
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca giudiziale n. 6156 del 11/12/2008 favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, contro: [REDACTED] [REDACTED] . [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Carmine nato a San							



	Severo il 31/03/1964, [REDACTED] nato a [REDACTED]; per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 910.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 02/12/2008 rep.2589/2008. - Ipoteca giudiziale n. 991 del 13/03/2009 favore: BANCA POPOLARE DI BARI soc. COOP. PER AZIONI con sede in Bari, contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] Carmine [REDACTED]; per Euro 570.000,00 di cui Euro 549.996,61 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 23/02/2009 rep.52. - Pignoramento Immobiliare n. 15698 del 04/10/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] - Pignoramento Immobiliare n. 2970 del 21/02/2020 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 30/12/2019 rep.5611/2019. - Pignoramento Immobiliare n. 4481 del 08/03/2023 favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) , e contro: [REDACTED]
Stato di occupazione	Il lotto è occupato dai debitori.
Regolarità edilizio-urbanistiche	I terreni ricadono in zona ha destinazione "zona EA4 agricola"
Conformità catastale	Si tratta di terreni è la superficie è ricavata dalla visura catastale-
Abitabilità e agibilità	Si tratta di terreni
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	La piena proprietà del lotto quattro vale € 94.400,00



Lotto CINQUE	
---------------------	--

Comune di ubicazione	- San Severo							
Tipologia immobile	Terreno seminativo con filare di olivi.							
Sommaria descrizione	terreno, di ha. 0.64.10, alla contrada Faralla, seminativo circondato da un filare di olivi che ne delimitano il confine.							
Confini	Confina con p.lla 231; con p.lla 236; con p.lla 239 e con p.lla 234.							
Estensione e dati catastali	foglio	p.lla		superficie ha.	qualità	R.D.	R.A.	
	107	235	AA	0,2794	uliveto vign.	21,64	15,87	
			AB	0,3616	vigneto	37,35	19,61	
				0,6410				
Attuale proprietario	Livello in capo a [REDACTED] e [REDACTED] Istituto Agrario Michele Di Sangro Principe Di San Severo con il diritto del concedente							
Titolo di provenienza del bene	pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Orsi del 15/12/1981, trascritto a Foggia il 18/12/1981 al n. 127843 R.P.							
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca giudiziale n. 6156 del 11/12/2008 favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, contro: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Carmine [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 910.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 02/12/2008 rep.2589/2008. - Ipoteca giudiziale n. 991 del 13/03/2009 favore: BANCA POPOLARE DI BARI soc. COOP. PER AZIONI con sede in Bari, contro: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Carmine [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per Euro 570.000,00 di cui Euro 549.996,61 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 23/02/2009 rep.52. - Pignoramento Immobiliare n. 15698 del 04/10/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]							



Estensione e dati catastali	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	
	116	74		1,1504	vigneto irr.	255,48	142,59	
	116	78		4,1465	vigneto irr.	920,84	513,96	
	116	83		0,4906	vigneto irr.	108,95	60,81	
			sup. Ha.	5,7875				
Attuale proprietario	proprietà per 1/1 di [REDACTED]							
Titolo di provenienza del bene	Atto notarile di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Oneroso a rogito Dott. [REDACTED] del 12/05/2005 rep.128472/30116, a Foggia il 30/05/2005 al n. 8619 R.P.							
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca giudiziale n. 6156 del 11/12/2008 favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Carmine [REDACTED] nato a [REDACTED]; per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 910.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 02/12/2008 rep.2589/2008. - Ipoteca giudiziale n. 991 del 13/03/2009 favore: BANCA POPOLARE DI BARI soc. COOP. PER AZIONI con sede in Bari, contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Carmine [REDACTED]; per Euro 570.000,00 di cui Euro 549.996,61 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del 23/02/2009 rep.52. - Pignoramento Immobiliare n. 15698 del 04/10/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Pignoramento Immobiliare n. 2970 del 21/02/2020 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 30/12/2019 rep.5611/2019. - Pignoramento Immobiliare n. 4481 del 08/03/2023 favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) , e contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]							
Stato di occupazione	Il lotto è occupato dai debitori.							



Regolarità edilizio-urbanistiche	I terreni ricadono in zona ha destinazione "zona EA4 agricola"
Conformità catastale	Si tratta di terreni è la superficie è ricavata dalla visura catastale-
Abitabilità e agibilità	Si tratta di terreni
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	La piena proprietà del lotto vale € 149.600,00

Lotto SETTE									
Comune di ubicazione	- San Severo – Via Apricena								
Tipologia immobile	Abitazione al piano 1° e autorimessa al piano terra.								
Sommaria descrizione	abitazione al piano primo, e autorimessa al piano terra								
Confini	- Confina con: appartamento con cortile condominiale; con p.lla 409 sub 7 e con vano scala; autorimessa: con cortile condominiale; con p.lla 409 sub 3 e con vano scala								
Estensione e dati catastali	foglio	p.lla	sub	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.	
	28	409	8	via Apricena p. 1°	A/3	6	122	604,25	
	28	409	2	via Apricena p. terra	C/6	19	22	61,82	
Attuale proprietario	- [REDACTED]								
Titolo di provenienza del bene	Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. [REDACTED] [REDACTED] del 11/07/2007 rep.142034/35636, trascritto il 31/07/2007 al n. 12998 R.P.								
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca giudiziale n. 6156 del 11/12/2008 favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] Carmine nato a [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED]; per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 910.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Bari, in data 02/12/2008 rep.2589/2008.								



	- Ipoteca giudiziale n. 991 del 13/03/2009 favore: BANCA POPOLARE DI BARI soc. COOP. PER AZIONI con sede in Bari, contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] Carmine [REDACTED] per Euro 570.000,00 di cui Euro 549.996,61 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Foggia Sez. Dist. Di San Severo, in data 23/02/2009 rep.52. - Pignoramento Immobiliare n. 15698 del 04/10/2019 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 10/09/2019 rep.4385/2019. - Pignoramento Immobiliare n. 2970 del 21/02/2020 favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 30/12/2019 rep.5611/2019. - Pignoramento Immobiliare n. 4481 del 08/03/2023 favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) , e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Foggia, in data 06/02/2023 rep.328.
Stato di occupazione	Il lotto è occupato dal debitore
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato al lotto 7, è stato realizzato con concessione edilizia n. 29 del 23.3.1973 in favore dell'EX IACP.
Conformità catastale	Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.
Abitabilità e agibilità	Non è stata reperita l'abitabilità
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	La proprietà superficiaria del lotto 7 vale 84.200,00 €

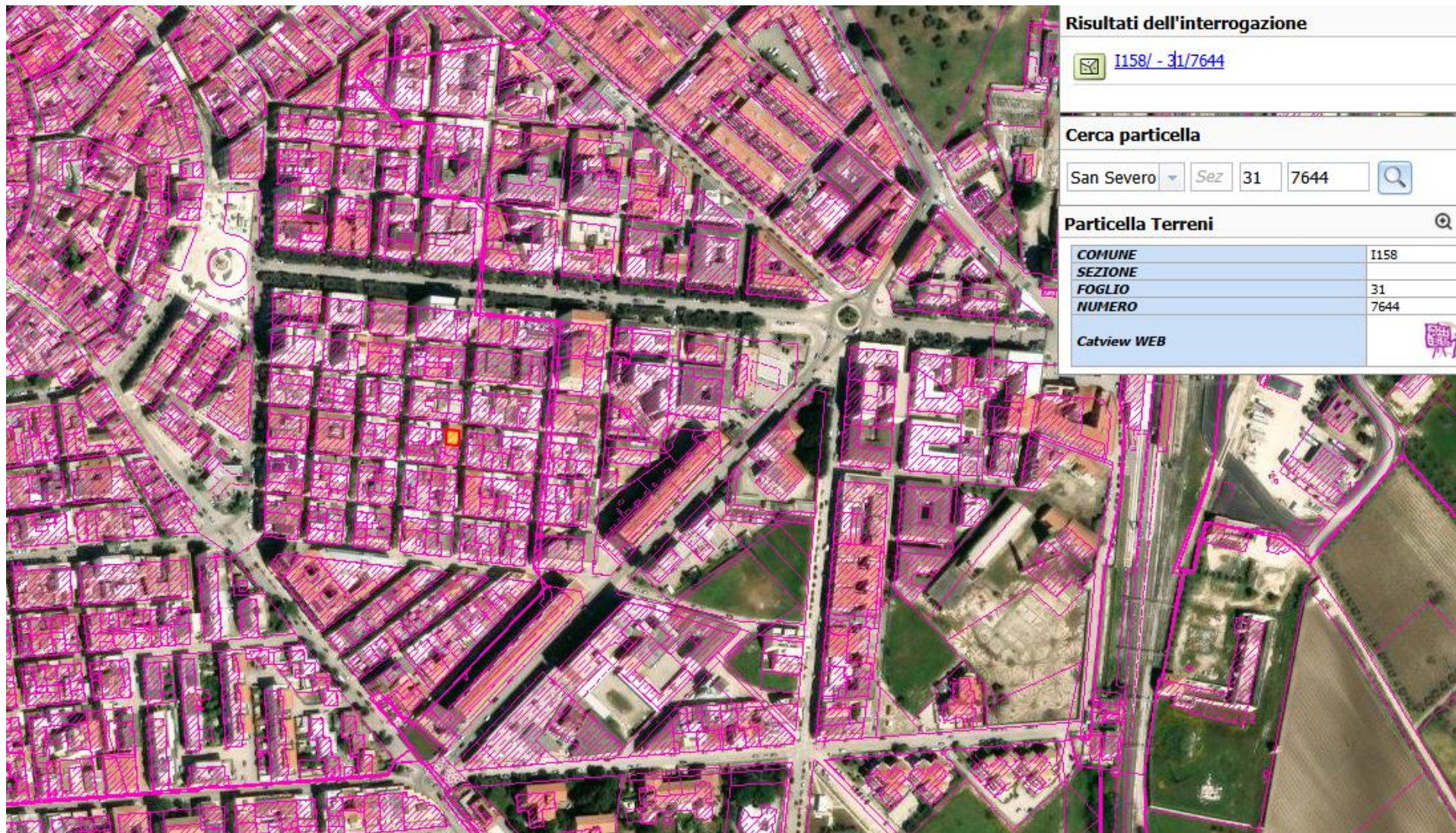


Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 23.5.2025

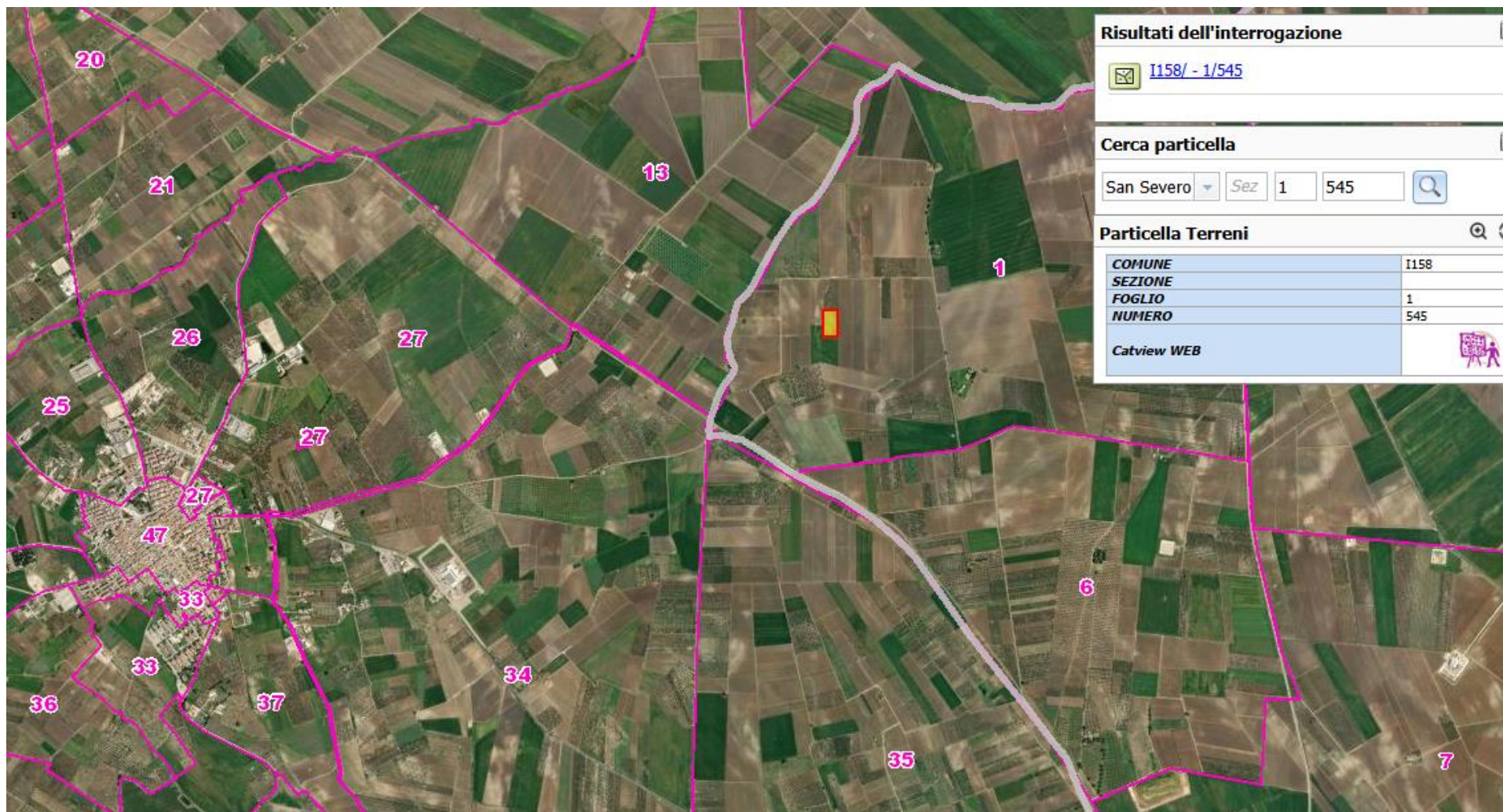
L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)





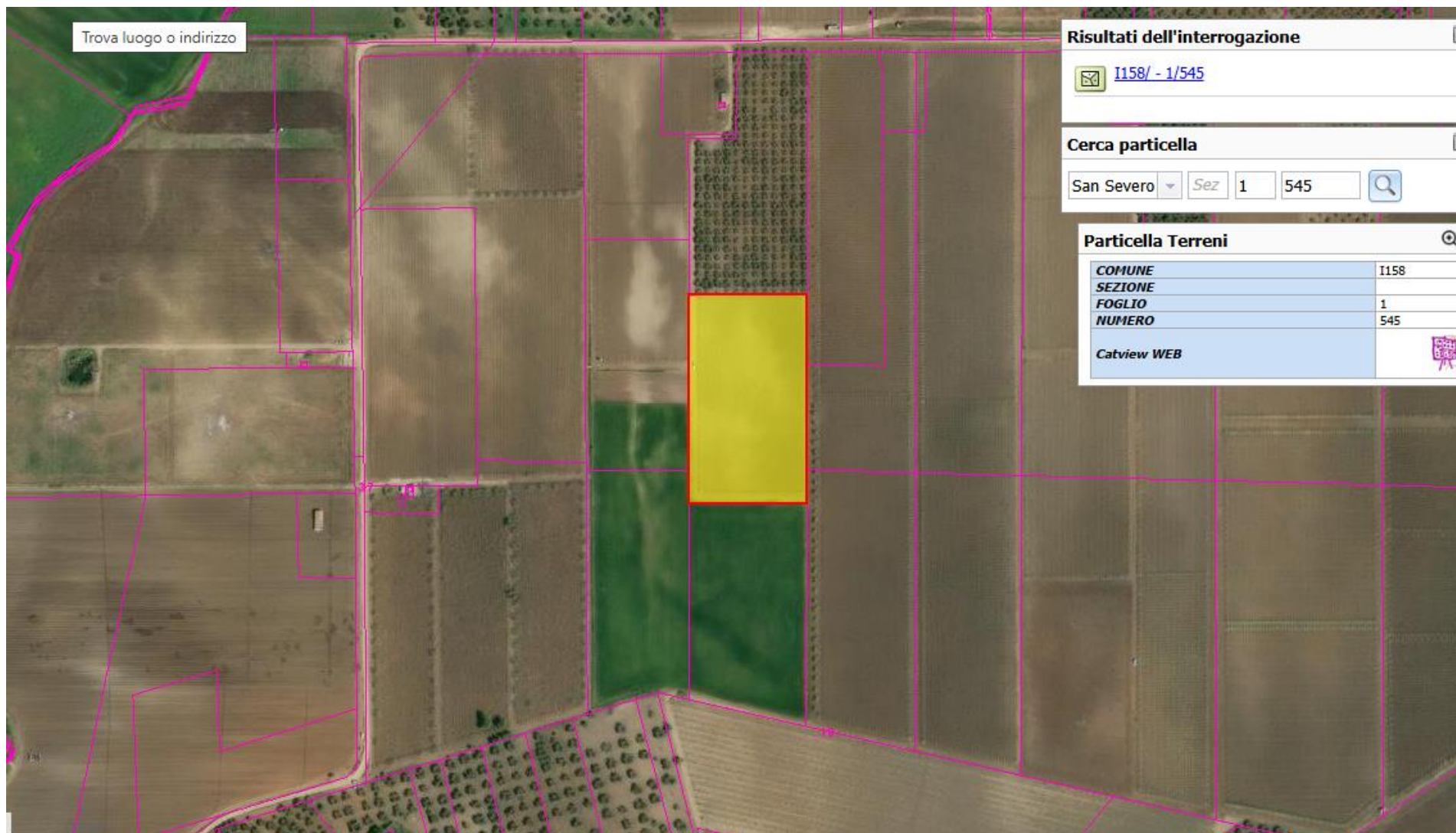
LOTTO 1 San Severo fgl 31 p.lla 7644





LOTTO 2 San Severo fgl 1 p.lla 545





LOTTO 2 San Severo fgl 1 p.la 545



Risultati dell'interrogazione

 [I158/ - 65/88](#)

Cerca particella

San Severo 65 

Particella Terreni

COMUNE	I158
SEZIONE	
FOGLIO	65
NUMERO	88
Catview WEB	

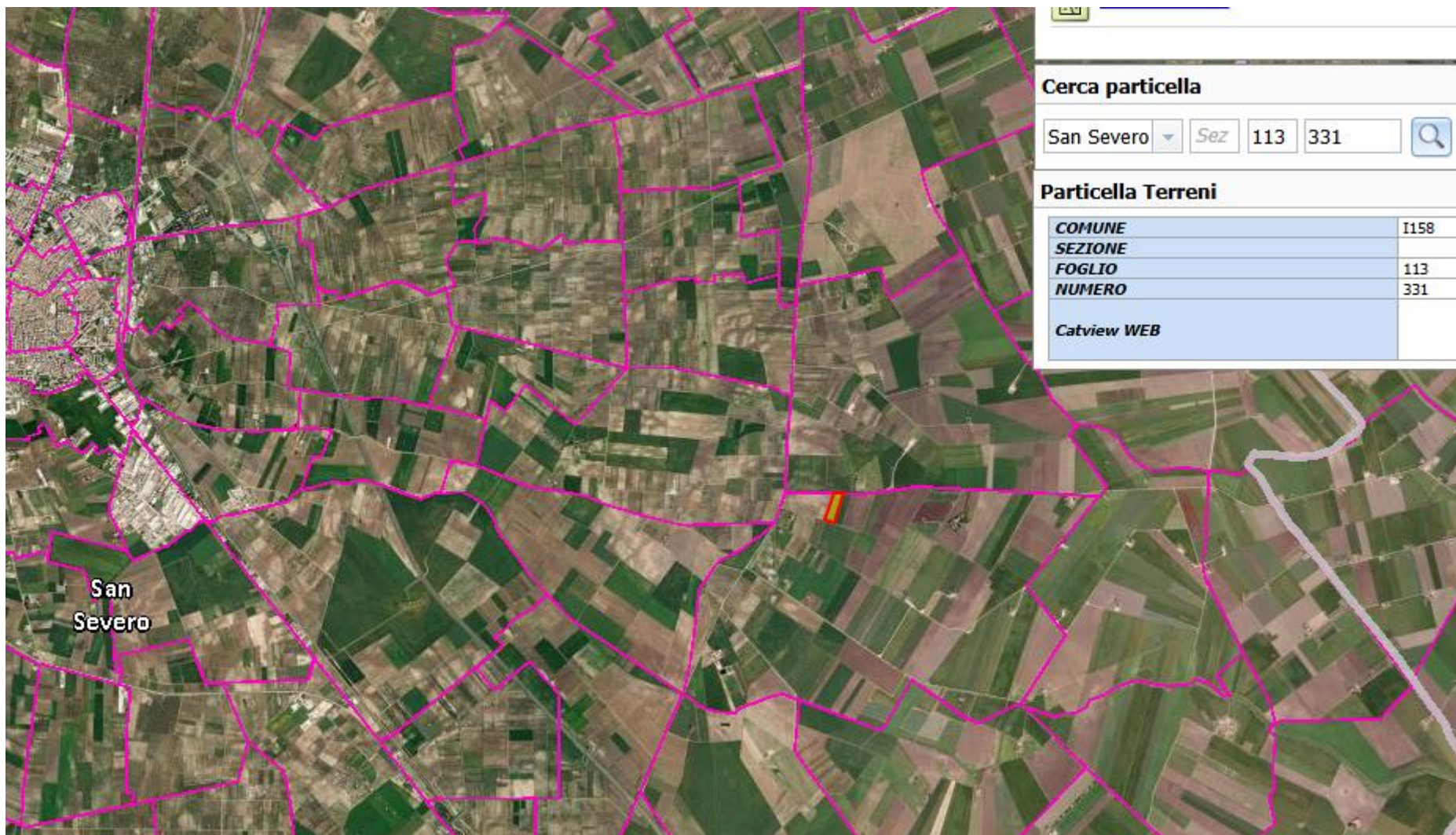
LOTTO 3 San Severo fgl 65 p.lle 214, 273, 83, 88





LOTTO 3 San Severo fgl 65 p.lle 214, 273, 83, 88





LOTTO 4 San Severo fgl 113 p.lle 133, 37, 331





LOTTO 4 San Severo fgl 113 p.lle 133, 37, 331





LOTTO 5 San Severo foglio 107 p.la 235





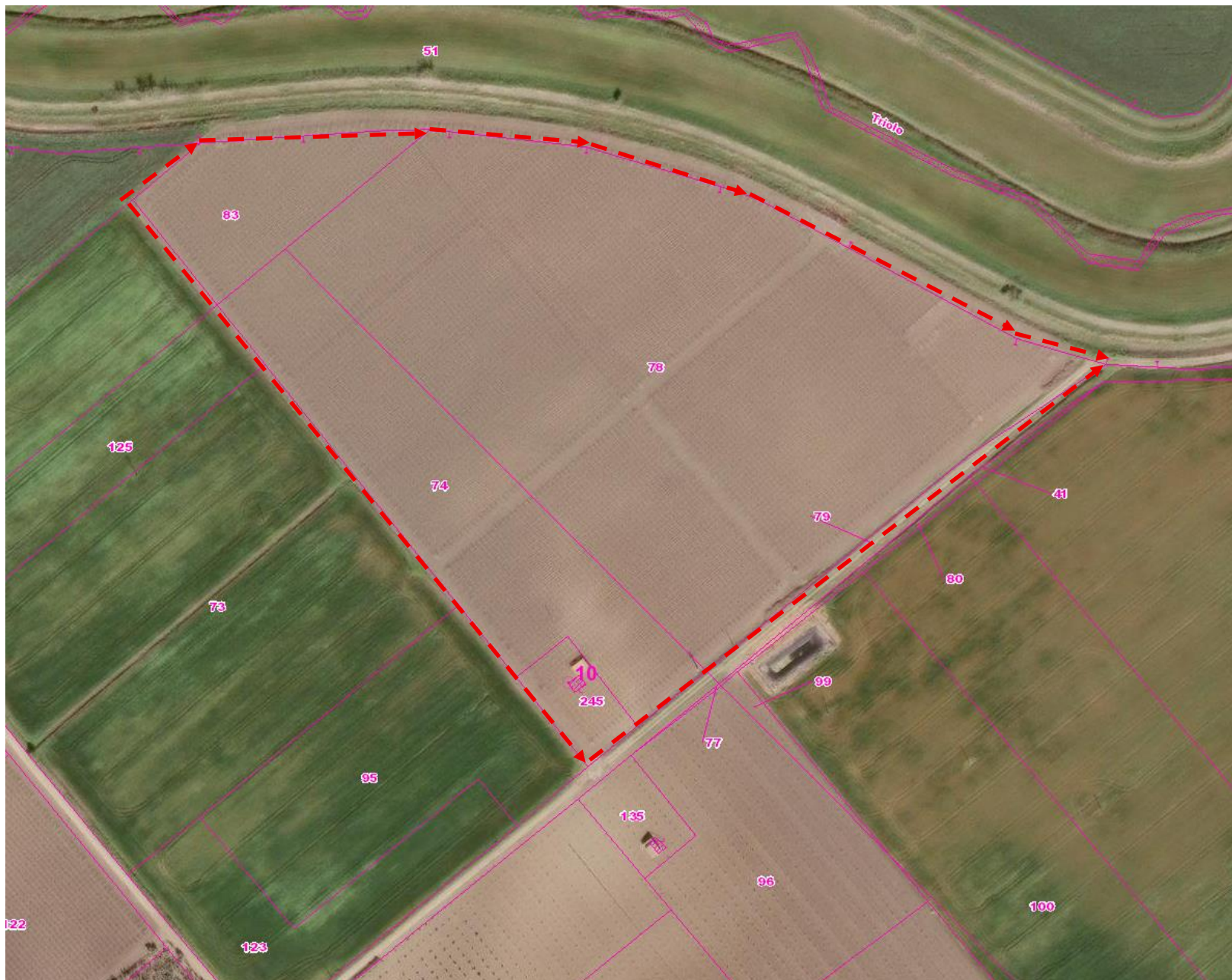
LOTTO 5 San Severo foglio 107 p.lla 235





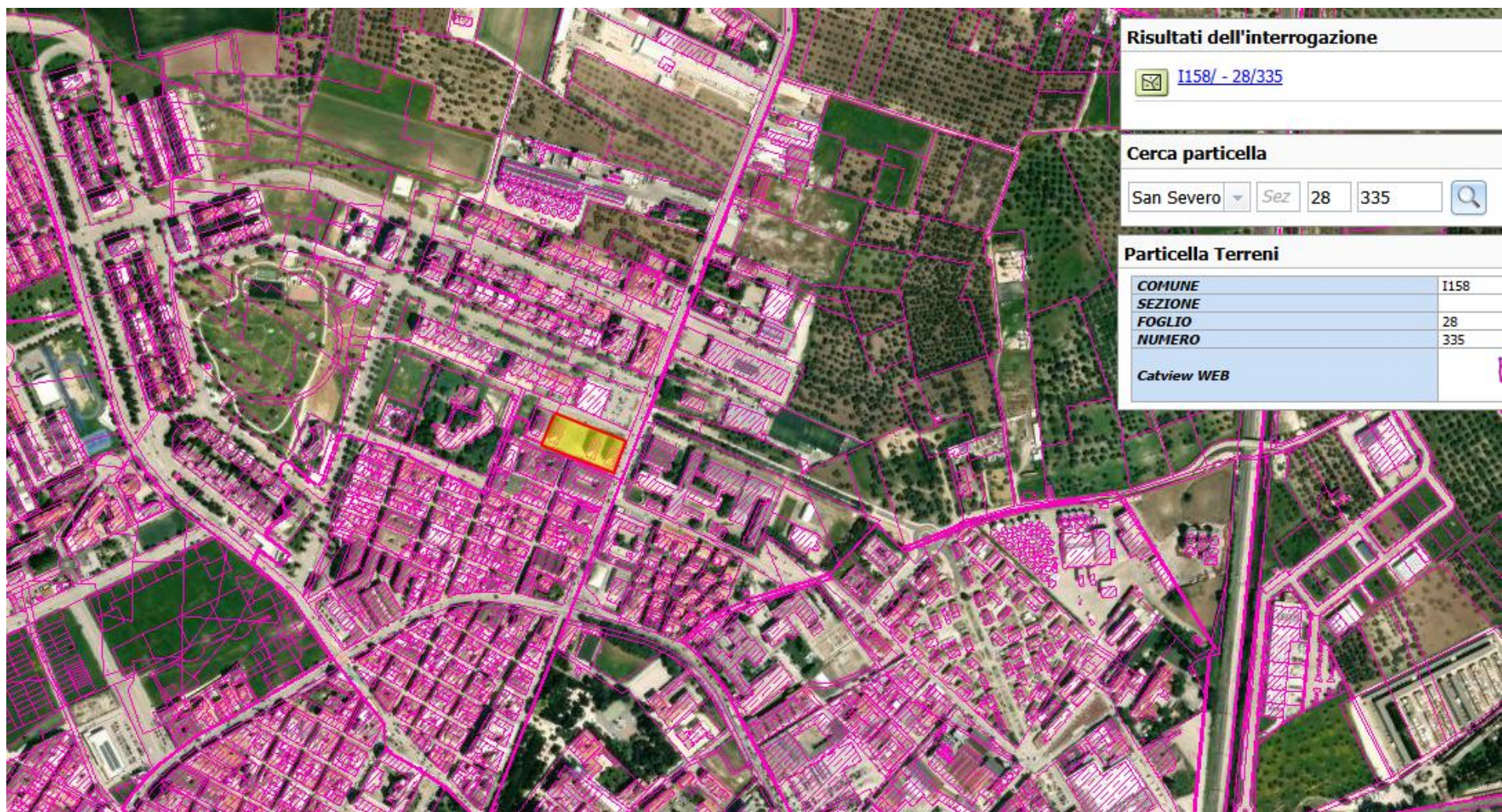
LOTTO 6 San Severo fgl 116 p.lle 245, 74, 78, 83





LOTTO 6 San Severo fgl 116 p.lle 245, 74, 78, 83





LOTTO 7 San Severo fgl 28 p.la 335 vedi 409



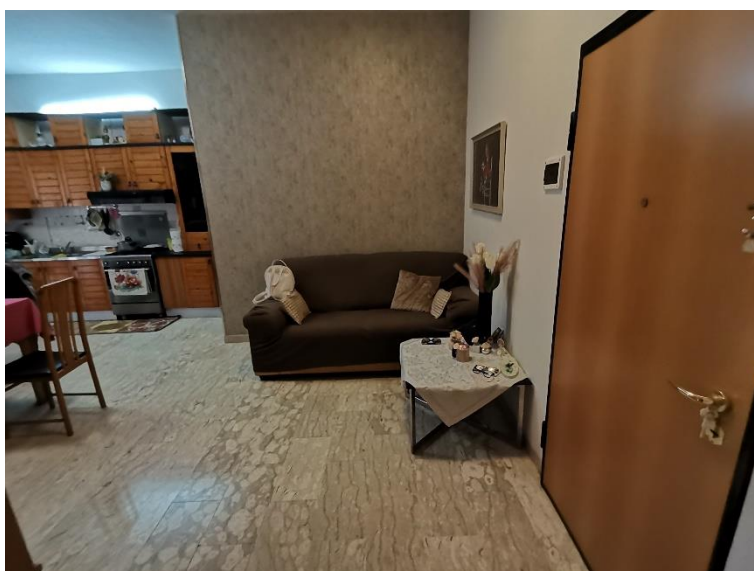


LOTTO 7 San Severo fgl 28 p.la 409 in mappa riportato 335 (ex identificativo del suolo derivante a sua volta dalla 192)





LOTTO 1 prospetto su via Marte evia Montello



Interno ingresso soggiorno



Cucina





bagno

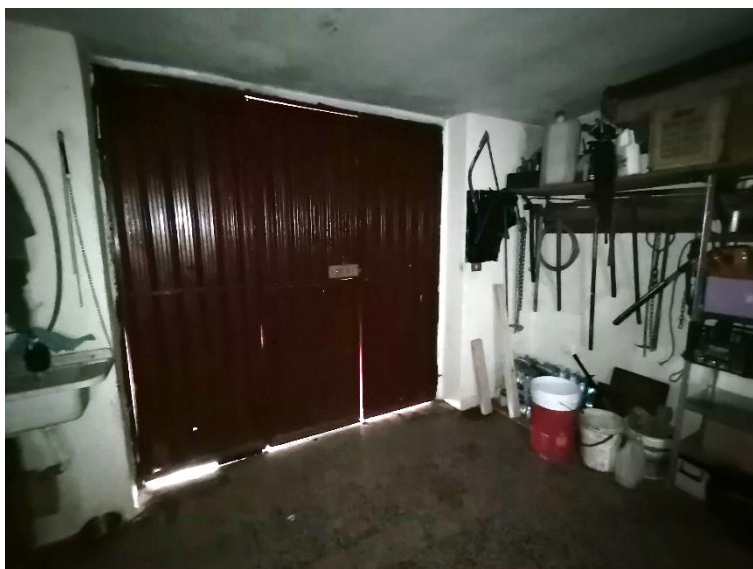


Macchie di muffa sulla volta



Macchie di muffa sulla volta

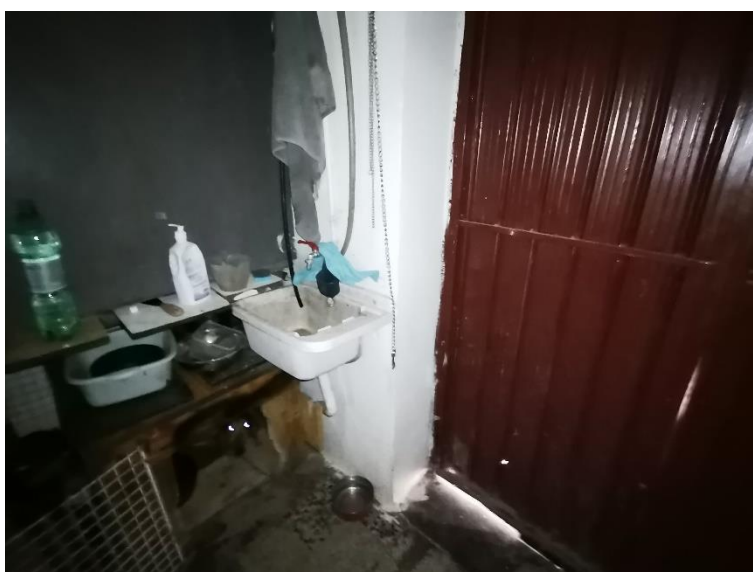




Autorimessa



Autorimessa con la porta sul vano scala





LOTTO 2 foglio 1 p.lla 545





LOTTO 3 foglio 65 p.lle 214, 273, 83, 88





LOTTO 4 foglio 113 p.lle 133, 37, 331





Lotto 5 veduta dall'alto



LOTTO 6 fgl 116 p.lle 245, 74, 78, 83





Lotto 6 il deposito





LOTTO 7 via Apricena prospetto



Accesso al fabbricato e all'autorimessa



Corridoio

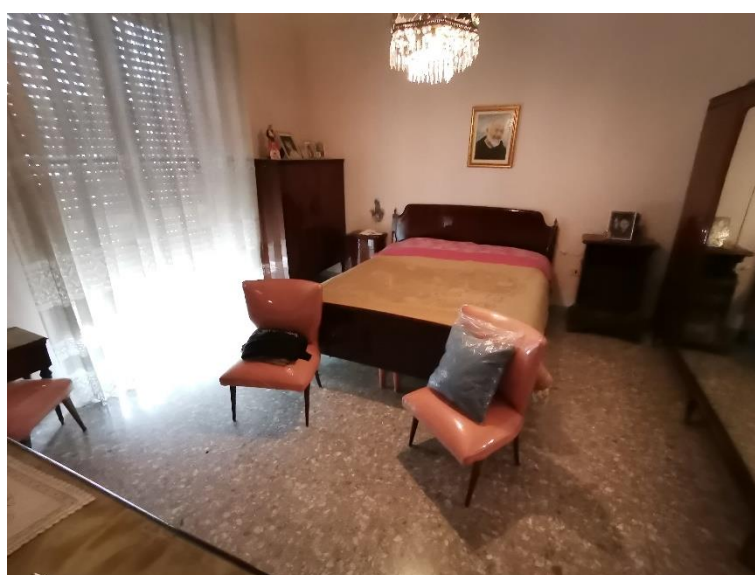




Salone



Cucina



Camera





Bagno



L'autorimessa



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN SEVERO (I158) provincia FOGGIA
Soggetto individuato	██████████ (CF: ██████████) nato a ██████████

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 08/09/2023 - ASP 78109/24 ALLINEAM DITTA SUCC. IST. 76593/24 Voltura n. 13760.1/2024 - Pratica n. FG0076820 in atti dal 14/05/2024
-------------------	--

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		31	7644	4	1		A/3	2	4,0 vani	Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte**: 76 m²	Euro 340,86 Lire 660.000	VIA MARTE n. 43 Piano 2 Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 4 Rendita: Euro 340,86

LOTTO 1

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 28/07/1978 in atti dal 27/05/1994 INSERIMENTO RIFERIMENTI DI MAPPA E CLS (n. 1431.1/1978)		



teriori



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

[illegible]

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

4. Immobili siti nel Comune di SAN SEVERO (Codice I158) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		31	7644	2	1		C/6	4	26m ²	Totale: 32 m ²	Euro 99,37 Lire 192.400	VIA MONTELLO n. 27 Piano T Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: m² 26 Rendita: Euro 99,37

LOTTO 1

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 28/07/1978 in atti dal 27/05/1994 INSERIMENTO RIFERIMENTI DI MAPPA E CLS (n. 1428.1/1978)					

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	1	545		-	SEMIN IRRIG	U	1	16	13		Euro 89,96	Euro 65,97	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. FG0384327 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 40150.1/2011)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di immobile: sr ; di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011) - classamento per parificazione con la qualita` 43 - uliv vignet , classe 02

Totale: Superficie 1.16.13 Redditi: Dominicale Euro 89,96 Agrario Euro 65,97

LOTTO 2

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA Atto del 18/01/2002 Pubblico ufficiale Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 106772 - DIVISIONE Trascrizione n. 1755.3/2002 Reparto PI di FOGGIA - Pratica n. 43826 in atti dal 25/02/2002			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
										azione
										azione
										azione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2009)

Immobile 2: **Annotazione:** di stadio: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 3: **Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Totale: Superficie 1.18.44 Redditi: Dominicale Euro 86,51 Agrario Euro 38,45

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

I
personale
personale
personale
personale
personale
personale
personale
personale
personale
personale

LOTTO 3

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							ha are ca				Dominicale	Agrario	Dati Ulteriori
1	65	83		-	VIGNETO IRR	U	00	32			Euro 0,71	Euro 0,40	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. FG0483273 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 129730.1/2007)
2	65	88		AA AB	SEMIN IRRIG ULIVETO	U 01	86 02	77 88			Euro 67,22 Euro 2,23	Euro 49,29 Euro 0,97	TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. FG0152360 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 32627.1/2020)
3	65	214		-	VIGNETO IRR	U	65	67			Euro 145,84	Euro 81,40	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. FG0483290 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 129747.1/2007)
4	65	273		-	VIGNETO IRR	U	76	48			Euro 169,84	Euro 94,80	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. FG0483294 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 129751.1/2007)

Immobile 1: **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

- Immobile 2:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare ; di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 06/07/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.1026467 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa6372.2020.0003570) - porzione aa: classamento per parificazione con la qualita` 43 - uliv vignet, classe 02
- Immobile 3:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 4:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 2.32.12 Redditi: Dominicale Euro 385,84 Agrario Euro 226,86

Intestazione degli immobili indicati al n.7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO	00000000018*	(4) Diritto del concedente 1/1 in regime di comunione dei beni
2	██████████ ████████████████████	██████████*	(21) Livellario per 1/1 in regime di comunione dei beni
3	██████████ ████████████████████	██████████*	(21) Livellario per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/12/1992 Pubblico ufficiale NOT.LOPS F.PAOLO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 28085 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 125 registrato in data 07/01/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 539.1/1993 - Pratica n. 321329 in atti dal 19/11/2003	

Totale Generale: vani 15 m² 88 Rendita: Euro 1.438,94

Totale Generale: Superficie 4.66.69 Redditi: Dominicale Euro 562,31 Agrario Euro 331,28

Unità immobiliari n. 17

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Visura telematica





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

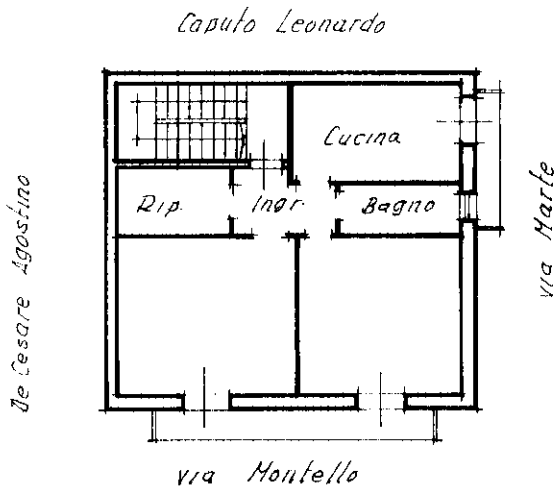
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Severo Via Marle, 43

Ditta CEGLIA Ditta Antonietta nata a S. Severo il 30.12.1930

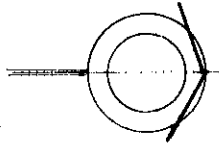
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia

LOTTO 1



SECONDO PIANO h = 2.80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1/31/78



Compilata dal geom. Raffaele
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
AQUILANO

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Foggia

DATA S. Severo, li 1.7.978

Firma: Raffaele Aquilano

MODULARIO
F. Cat. S. T. - 315



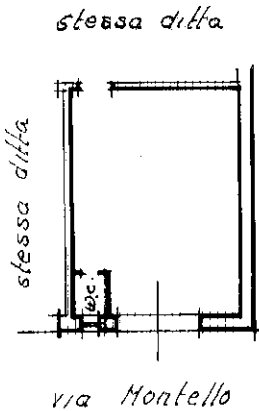
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. SEVERO Via Montello, 29
Ditta CEGLIA Rita Antonietta nata a S. Severo il 30-12-1930
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

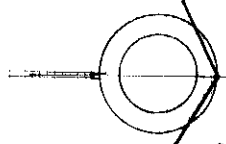
LOTTO 1



PIANO TERRA h = 2.30



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROV. N°



Compilata dal geom. Raffaele

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

AQUILANO

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Foggia

DATA S. Severo, li 4.7.978

Firma: Raffaele Aquilano

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN SEVERO (I158) provincia FOGGIA
Soggetto individuato	██████████ (CF: ██████████) nato a ██████████

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da

</													

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	113	37		AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	02 02		02 76	00 78		Euro 1,14 Euro 43,62	Euro 0,57 Euro 23,79	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. FG0155200 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 67913.1/2007)	Annotazione
2	113	133		AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	02 02	1	23 05	00 80		Euro 13,07 Euro 60,11	Euro 6,53 Euro 32,78	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. FG0155206 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 67919.1/2007)	Annotazione
3	113	331		AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	02 03	1	24 96	00 09		Euro 13,63 Euro 81,02	Euro 6,82 Euro 50,64	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. FG0155219 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 67927.1/2007)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: **Annotazione:** di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 3: **Annotazione:** di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 4.27.67 Redditi: Dominicale Euro 212,59 Agrario Euro 121,13

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/04/1991 Pubblico ufficiale ORSI Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 30947 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1852 registrato in data 22/04/1991 - Voltura n. 3227.1/1991 in atti dal 15/03/1993	

LOTTO 4

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	107	235		AA AB	ULIV VIGNET VIGNETO	02 02		27 36	94 16		Euro 21,64 Euro 37,35	Euro 15,87 Euro 19,61	TABELLA DI VARIAZIONE del 18/12/2008 Pratica n. FG0433191 in atti dal 18/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 15724.1/2008)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie .64.10 Redditi: Dominicale Euro 58,99 Agrario Euro 35,48

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(20) Livellario
2			(20) Livellario
3	ISTITUTO AGRARIO MICHELE DI SANGRO PRINCIPE DI SAN SEVERO		(4) Diritto del concedente
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/12/1981 Pubblico ufficiale ORSI ALEARDO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 25164 Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 6917 registrato in data 17/12/1981 - n. 544.1/1982 in atti dal 01/08/1995	

LOTTO 5

Totale Generale: vani 1,50 Rendita: Euro 112,33

Totale Generale: Superficie 4.91.77 Redditi: Dominicale Euro 271,58 Agrario Euro 156,61

Unità immobiliari n. 5

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN SEVERO (I158) provincia FOGGIA
Soggetto individuato	██████████ (CF: ██████████) nato a ██████████

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		116	245		2		C/2	1	20m²	Totale: 171 m²	Euro 37,18	STRADA INTENNE n. SNC Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2015 Pratica n. FG0290541 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 125481.1/2015)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 20 **Rendita:** Euro 37,18

LOTTO 6

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/07/2011 Pratica n. FG0203335 in atti dal 14/07/2011 COSTITUZIONE (n. 4135.1/2011)		

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		28	409	2	1		C/6	3	19m²	Totale: 22 m²	Euro 61,82	VIA APRICENA Interno 2 Piano T Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Riserva

LOTTO 7

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2		28	409	8	1		A/3	3	6,0 vani	Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte**: 117 m²	Euro 604,25	VIA APRICENA Scala A Interno 2 Piano 1 Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Riserva

Immobile 1: **Annotazione:** di immobile: rettifica piano
 Riserva: - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

Immobile 2: **Annotazione:** di immobile: rettifica piano
 Riserva: - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

LOTTO 7

Totale: vani 6 m² 19 Rendita: Euro 666,07

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1S) Proprieta' superficiaria 1/1
2	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI FOGGIA	00131190712*	(1T) Proprieta' per l'area 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 142034 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12998.1/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 31/07/2007	

3. Immobili siti nel Comune di SAN SEVERO (Codice I158) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		31	952	3	1		A/4	3	2,0 vani	Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte**: 52 m²	Euro 123,95	VIA AGOSTINO COLOMBRE n. 30 Piano T-1 VARIAZIONE del 27/06/2023 Pratica n. FG0113685 in atti dal 27/06/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 113685.1/2023)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Totale: vani 2 Rendita: Euro 123,95

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/27
3	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
4	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
5	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
6	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
7	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
8	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
9	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 2/3 in regime di separazione dei beni
10	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/27
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 27/06/2023 Pratica n. FG0113685 in atti dal 27/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2815046.27/06/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 113685.1/2023)			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							ha are ca				Dominicale	Agrario	Dati Ulteriori
1	116	74		-	VIGNETO IRR	U	1	15	04		Euro 255,48	Euro 142,59	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. FG0102334 in atti dal 15/05/2014 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE E CON VERIFICA D'UFFICIO (n. 100148.1/2014) Annotazione
2	116	78		-	VIGNETO IRR	U	4	14	65		Euro 920,84	Euro 513,96	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. FG0102334 in atti dal 15/05/2014 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE E CON VERIFICA D'UFFICIO (n. 100148.1/2014) Annotazione

LOTTO 6



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3	116	83		-	VIGNETO IRR	U		49	06		Euro 108,95	Euro 60,81	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. FG0102334 in atti dal 15/05/2014 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE E CON VERIFICA D'UFFICIO (n. 100148.1/2014)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento per parificazione con la qualità 18 - orto irrig , classe 02

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento per parificazione con la qualità 18 - orto irrig , classe 02

Immobile 3: Annotazione: di stadio: classamento per parificazione con la qualità 18 - orto irrig , classe 02

Totale: Superficie 5.78.75 Redditi: Dominicale Euro 1.285,27 Agrario Euro 717,36

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/05/2005 Pubblico ufficiale Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 128472 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 8619.1/2005 Reparto PI di FOGGIA - Pratica n. FG in atti dal 31/05/2005	

LOTTO 6

Totale Generale: vani 8 m² 39 Rendita: Euro 827,20

Totale Generale: Superficie 5.78.75 Redditi: Dominicale Euro 1.285,27 Agrario Euro 717,36

Unità immobiliari n. 7

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Visura telematica



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

21

Lire
20

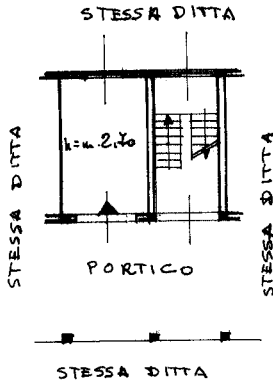
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via APRICENA
Ditta DE MANIO DELLO STATO-PROPRIETARIO; ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA-ENTE AMM./R.F.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

LOTTO 343
ISOLATO A
PIANO TERRA
INTERNO 2

LOTTO 7



01435643

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal ING. LIBERO D'ARIZZO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DIRETTORE TECNICO I.A.C.P. FOGGIA

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA

Firma: ing. Libero D'Arizzo

1155 OFFICINA CIV. ROMA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

8

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

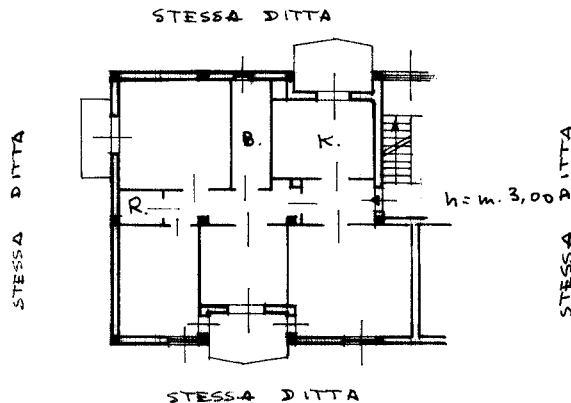
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via APRICENA
Ditta DEMANDO DELLO STATO-PROPRIETARIO, ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA - ENTE AMM/RE
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

LOTTO 313
ISOLATO A
SCALA UNICA
PIANO 1°
INTERNO 2

LOTTO 7



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal ING. LIBERO D'ARIENZO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DIRETTORE TECNICO I.A.C.P. FOGGIA

Iscritto all'Albo de

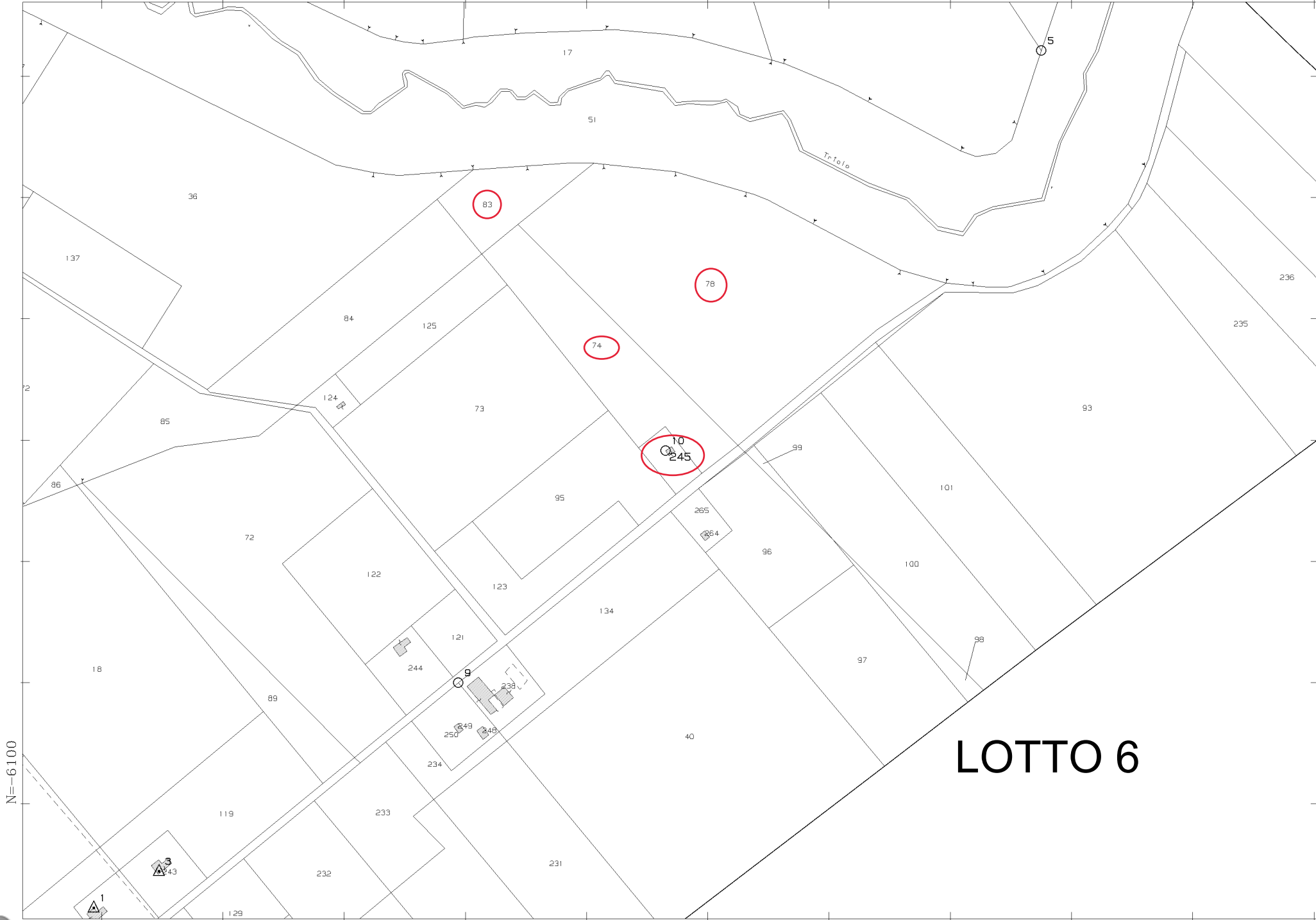
della Provincia di

DATA

Firma: ing. Libero D'Ariento

L.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

Ultima planimetria in atti



Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 m. Protocollo pratica T55588/2025
Comune: (FG) SAN SEVERO
Foglio: 116

Ultima planimetria in atti

Scheda

Scala 1: 200

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0203335 del 14/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo

Contrada Interna

Identificativi Catastali:

Sezione: 116

Foglio: 245

Particella: 245

Subalterno:

Compilata da:

Carano Matteo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 1777

LOTTO 6

deposito

h=2.10m.

h=2.90m.

corte

p.lla 74

p.lla 95

p.lla 76

PIANO TERRA

Hmed. ≈ 2.45mt.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2025 - Comune di SAN SEVERO (FG) - Foglio 116 - Particella 245 - Subalterno 1
Firmato DA **GIANNI PIZZANO** MARS. S. VERDE DE CAPUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 398558184e3be4b0



CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V

URBANISTICA, RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Cert. n. 201/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380)

IL DIRIGENTE AREA V

Vista l'istanza acquisita agli atti comunali in data **24/02/2025** prot. n. **9590/2025**, presentata dal Per. Agr. **Giovanni Paolo DE CAPUA** in qualità di **CTU** procedura esecutiva n. 66/2023 giusta nomina del tribunale di Foggia III Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari;

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 di Consiglio Comunale **n.26 del 05 aprile 2019** avente ad oggetto l'approvazione dell'adeguamento del Piano urbanistico Generale (P.U.G.) 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 alle perimetrazioni relative al territorio del Comune di San Severo, così come riportato nel **P.U.G. – Parte Strutturale – Quadro C**;

CERTIFICA

che le aree riportate in **N.C.T.** al:

FOGLIO	PARTICELLE
1	545---
65	214,273,83,88---
113	133,331,37---
107	235---
116	245,74,78,83---

A) in base alle previsioni del **P.U.G.** - Piano Urbanistico Generale – **Parte Programmatica** l'area riportata catastalmente al FG. 1 p.la 545 (100%) risulta qualificata come **Ep "Zona Agricola del Radicosa"** (di alto valore agronomico, di pregio ambientale e paesaggistico) di cui all'**art. p46** delle **N.T.A** del **P.U.G.**, secondo le prescrizioni **dell'art. s23.3**:

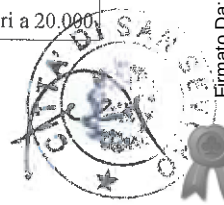
Prescrizioni urbanistiche di zona

Articolo s23.3 – Ep: Zona agricola del Radicosa (di alto valore agronomico di pregio ambientale e paesaggistico)

23.3.1 – Costituiscono la zona Ea le aree destinate a nord dell'abitato di San Severo all'attività agricola su seminativi o per colture pregiate, caratterizzate da elementi diffusi di qualità del paesaggio, degli edifici, delle infrastrutture e degli assetti vegetazionali.

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

- 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 Comune di San Severo 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.
- Per gli edifici a destinazione residenziale** conseguita entro la data di adozione delle presenti norme, l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Ampliamento della Sul in misura massima del 20% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 150 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.
- 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 10% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 350 mq.
 - H = non superiore a quella dell'edificio ampliato;
- 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





CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V

URBANISTICA, RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- mq. escludendo aree a parcheggio o a parco, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura Rc massimo = 5%
 - H massima = 4,5m fatta eccezione per gli impianti sportivi in cui H massima = 8m.
- e) La realizzazione di interventi finalizzati allo sviluppo e al recupero del patrimonio produttivo agricolo sarà attuabile, a titolo oneroso, anche da soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti mediante P.U.E.
- f) L'area d'intervento, in ogni caso, dovrà avere una superficie almeno pari all'unità minima colturale di 10.000 mq.
- 23.3.3** - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
- per i casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 23.3.2 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 23.3.2;
 - per i casi di cui alla lettera c) del precedente comma 23.3.2 è ammessa la sola destinazione produttiva (Pi);
 - per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.3.2 sono ammesse destinazioni per servizi (S), limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.
- 23.3.4** - Gli interventi -edilizi e non- devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. Possono essere esercitate solo le attività agricole a basso impatto ambientale, quelle dell'agricoltura biologica o agricoltura integrata, con categorica esclusione per quelle suscettibili di provocare fenomeni, anche potenziali, d'inquinamento. Tale attività agricola va esercitata:
- nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni;
 - salvaguardando le biodiversità presenti;
 - valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi;
- In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta. È consentito l'adeguamento di edifici e/o annessi per la pratica agricola.
- 23.3.5** - È 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.
- Si applicano altresì le disposizioni previste dall'art. p49 - F3: **Parchi pubblici di valenza comprensoriale (Riserva faunistica).**

A) in base alle previsioni del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale - **Parte Programmatica** le aree (100%) riportate catastalmente al FG. 65 p.lla 83 p.lla 88 p.lla 214 e p.lla 273 risultano qualificate come **Es "Zona agricola pregiata"** (di alto valore agronomico a produzione specializzata) di cui all'art. p45 delle N.T.A del PUG, secondo le prescrizioni dell'art. s23.2:

Prescrizioni urbanistiche di zona

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

- 23.2.1** - Costituiscono la zona Es le aree destinate all'attività agricola intorno alla città, utilizzate prevalentemente per oliveti, vigneti, frutteti, ecc.
- 23.2.2** - L'intervento edilizio è ammesso entro i limiti quantitativi massimi e ad opera dei soggetti indicati dalle norme regionali vigenti in materia.
- a) Per gli edifici di origine agricola che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono consentiti esclusivamente interventi volti al loro recupero con mutamento della destinazione all'interno del settore agricolo (per funzioni agrituristiche, ad esempio), per funzioni residenziali o per funzioni ricettive legate al settore agricolo quali residenze rurali, attività di degustazione del prodotto agro-alimentare, ecc.
- b) Per gli edifici a destinazione residenziale conseguita entro la data di adozione delle presenti norme, l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:
- Ampliamento della Sul in misura massima del 15% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 100 mq.
 - H = 6,5 m.
- In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l'ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito.
- c) Per i fabbricati aventi, alla data di adozione delle presenti norme, destinazione produttiva l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:
- Ampliamento della Sul in misura massima del 5% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme. e comunque fino ad un massimo di 200 mq.
 - H = non superiore a quella dell'edificio ampliato;
- d) Per le aree già utilizzate a fini ricreativi e/o sportivi, per destinazioni di cui al successivo comma 3), per accorpamenti non superiori a 20.000 mq. escludendo aree a parcheggio o a parco, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura Rc massimo = 5%
 - H massima = 4,5m fatta eccezione per gli impianti sportivi in cui H massima = 8m.
- e) La realizzazione di interventi finalizzati allo sviluppo e al recupero del patrimonio produttivo agricolo sarà attuabile, a titolo oneroso, anche da soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti mediante P.U.E.
- f) L'area d'intervento, in ogni caso, dovrà avere una superficie almeno pari all'unità minima colturale di 10.000 mq.
- 23.2.3** - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
- per i casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni agricole (A), residenziali (R), destinazioni di tipo ricettivo (Pr) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) nei limiti di cui al precedente comma 23.2.2);
 - per i casi di cui alla lettera c) del precedente comma 23.2.2) è ammessa la sola destinazione produttiva (Pi);
 - per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni per servizi (S), limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.



CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V

URBANISTICA, RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE

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

23.2.5 - È 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.

A) in base alle previsioni del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale - **Parte Programmatica** le aree (100%) riportate catastalmente al FG. 113 p.la 37 p.la 133 e p.la 331 FG. 107 p.la 235 FG. 116 p.la 74 p.la 78 p.la 83 e p.la 245 risultano qualificate come **Ea "Zona Agricola del Triolo"** (di alto valore agronomico) di cui all'art. p44 delle N.T.A., secondo le prescrizioni dell'art. s23.1:

Prescrizioni urbanistiche di zona

Art. s 23.1-Ea: Zona agricola del Triolo (di alto valore agronomico)

23.1.1 - Costituiscono la zona Ea le aree destinate all'attività agricola nella porzione sud-orientale del territorio comunale, utilizzate prevalentemente seminativi non irrigui e sporadicamente per colture pregiate, frutteti, ecc.

23.1.2 - L'intervento edilizio è ammesso entro i limiti quantitativi massimi e ad opera dei soggetti indicati dalle norme regionali vigenti in materia, con le seguenti precisazioni:

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) o per funzioni ricettive legate al turismo rurale quali residenze rurali, attività di degustazione del prodotto agro-alimentare, ecc.

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

- Ampliamento della Sul in misura massima del 20% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 150 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 10% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 350 mq.
- H = non superiore a quella dell'edificio ampliato;

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

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

Gli interventi di nuova urbanizzazione sono autorizzati mediante formazione di apposito Piano Urbanistico Esecutivo che dovrà dimostrare sia i requisiti del proponente che la compatibilità dell'intervento proposto riguardo al contesto, alle coltivazioni agricole limitrofe, alla necessità di non ridurre la consistenza di coltivazioni pregiate (vigneti, uliveti, ecc.).

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 colturale di 10.000 mq.

23.1.3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- per i casi di cui alla lettera a) del precedente comma 23.1.2 è ammessa la destinazione agricola (A), destinazioni di tipo ricettivo (Pr) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) nei limiti di cui al precedente comma 23.1.2;
- per i casi di cui alla lettera b) del precedente comma 23.1.2 è ammessa la sola destinazione residenziale (R);
- per i casi di cui alla lettera c) del precedente comma 23.1.2 è ammessa la sola destinazione produttiva (Pi);
- per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.1.2 sono ammesse destinazioni per servizi (S), limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.

23.1.4 - Gli interventi -edilizi e non- devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola va esercitata nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni.

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

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

-Le aree (100%) ricadono 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.;



CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V

URBANISTICA, RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE

-Le aree FG. 116 p.lla 74 (33%) p.lla 78 (87%) e p.lla 83 (100%) ricadono in zona tipizzata come **Bene Paesaggistico (BP) - Acque Pubbliche**, cui si applicano le prescrizioni di cui all'art.7.6.1.6 delle N.T.A. del P.U.G.;

- Le aree riportate catastalmente al FG. 65 p.lla 83 p.lla 88 p.lla 214 e p.lla 273 FG. 113 p.lla 37 p.lla 133 e p.lla 331 FG. 107 p.lla 235 FG. 116 p.lla 74 p.lla 78 p.lla 83 e p.lla 245 ricadono in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Coni visuali**, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art.7.6.3.13 delle N.T.A. del P.U.G.;

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia inerenti la realizzazione e l'ampliamento di impianti per la produzione di energia, di cui alla seconda parte dell'elaborato del PPTR 4.4.1-Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile, che considera le tre fasce "A", "B" e "C" di intervisibilità, così come individuate nella cartografia allegata dell'elaborato 4.4.1, le aree (100%) riportate catastalmente al FG. 65 p.lla 83 p.lla 88 p.lla 214 e p.lla 273 FG. 107 p.lla 235 FG. 116 p.lla 74 p.lla 78 p.lla 83 e p.lla 245 (100%) sono tipizzate come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Coni visuali - Fascia C** le aree (100%) riportate catastalmente FG. 113 p.lla 37 p.lla 133 e p.lla 331 sono tipizzate come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Coni visuali - Fascia B** e sono tutte soggette alle relative misure di salvaguardia e utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art.7.6.3.13 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**, le aree riportate catastalmente FG. 116 p.lla 78 (14%) e p.lla 83 (41%) ricadono in **Alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali**, disciplinato dall'art. 6 delle N.T.A. del P.A.I.; le aree riportate catastalmente FG. 116 p.lla 74 (15%) p.lla 78 (68%) e p.lla 83 (100%) ricadono in **Fasce di pertinenza fluviale**, disciplinato dall'art. 10 delle N.T.A. del P.A.I.; l'area riportata catastalmente al FG. 1 p.lla 545 (100%) ricade in **Area a Pericolosità geomorfologica media e moderata (PG1)**, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. del P.A.I.;

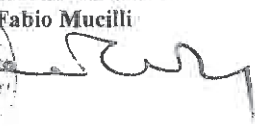
Le aree in questione non sono soggette a vincolo ex art. 10, comma 2 della L.21 novembre 2000, n.353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi).

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

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

Si rilascia sulla base della richiesta del Per. Agr. **Giovanni Paolo DE CAPUA**, presentata in data **24/02/2025** prot. n. **9590/2025**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per **gli usi consentiti dalla legge**.

IL DIRIGENTE AREA V
Arch. Fabio Mucilli



Firmato digitalmente da: Fabio Mucilli
Data: 23/05/2025 11:35:02

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☒ Altro : CTU Proc. Es. n.66/2023

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Severo (FG)**
 Cod.Istat: **71051**
 Indirizzo : **via Marte**
 CAP **71016**

Piano : 2 - Interno : -

 Coord. GIS : Lat : **41.686944444444** ; Long : **15.381111111111**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1978**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **59.47**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **59.47**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **214.95**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **214.95**

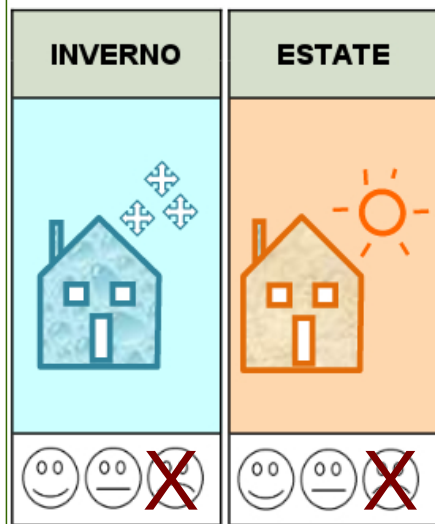
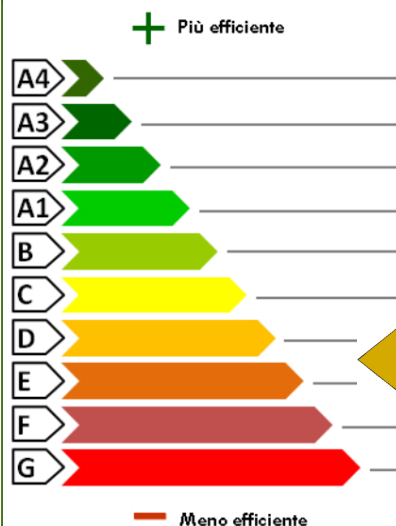
Comune catastale	San Severo - I158				Sezione		Foglio	31	Particella	7644
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- ☒  Climatizzazione invernale
- ☐  Ventilazione meccanica
- ☐  Illuminazione
- ☒  Climatizzazione estiva
- ☒  Prod. acqua calda sanitaria
- ☐  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale


EDIFICIO

A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

E

EP gl,nren

262.66

kWh/m² anno

Riferimenti

 Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A2 (73.28)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	396.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 262.66 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	1496.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 3.13 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 49.70 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	sostituzione infissi	NO	7.0	E (227.68)	E 227.68 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	214.95	m ³
S - Superficie disperdente	150.75	m ²
Rapporto S/V	0.70	
EPH,nd	142.91	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.084	-
YIE	0.71	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2012	-	gas naturale	23.20	0.65 η_H	0.71	217.76
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2012	-	energia elettrica	2.50	2.26 η_C	1.80	7.45
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2012	-	gas naturale	23.20	0.45 η_W	0.62	37.45
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La sostituzione degli infissi porterebbe ad un valore di EPgl pari a 227.68.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Nunzia Narducci
Indirizzo	via C. Galiani 11
E-mail	nunzia.narducci@gmail.com
Telefono	3407818041
Titolo	Dott. For.
Ordine / Iscrizione	Ordine dei Dott. Agr. e Dott.For. Provincia di Foggia n. 574
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 17/02/2025
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 16/04/2025

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)



RICEVUTA TELEMATICA PAGAMENTO

Stampata in data: 16/04/2025 17:46:31



IMPORTO TOTALE PAGATO:	10,00	ESITO:	Pagamento eseguito
CODICE CONTESTO	adc6236132294adb858cd454249e823d	DATA RICHIESTA:	16/04/2025 17:46:01
ID UNIVOCO VERSAMENTO:	00000000023492813	DATA RICEVUTA:	16/04/2025 17:46:01
DOMINIO ENTE:	80017210727	IDENTIFICATIVO RICEVUTA:	adc6236132294adb858cd454249e823d
RIFERIMENTO RICHIESTA:	adc6236132294adb858cd454249e823d	DATA APPLICATIVA:	16/04/2025

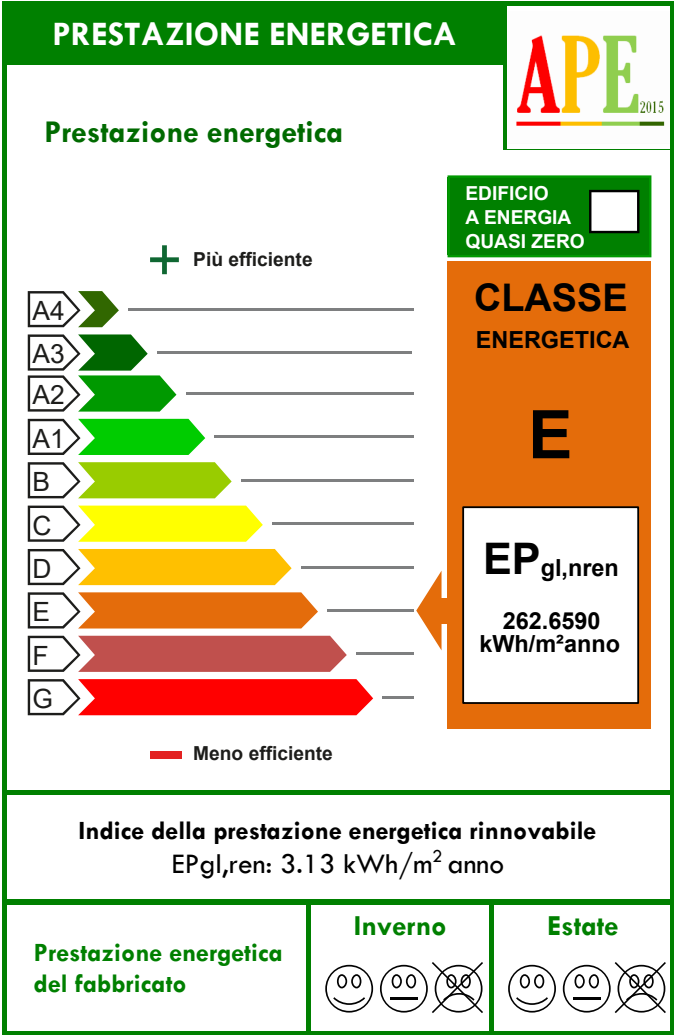
ENTE BENEFICIARIO			
DENOMINAZIONE:	Regione Puglia		
TIPO:	G		
CODICE UNIVOCO:	80017210727		
NAZIONE:	IT	PROVINCIA:	BA
LOCALITÀ:	BARI		
INDIRIZZO:	Lungomare Nazario Sauro		
CIVICO:	33	CAP:	70121
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:			
CODICE UNITÀ OPERATIVA:			

SOGGETTO INTESTATARIO			
ANAGRAFICA:	Narducci Nunzia		
TIPO:	F		
CODICE UNIVOCO:			
EMAIL:	n.narducci@conafpec.it		
NAZIONE:		PROVINCIA:	
LOCALITÀ:			
INDIRIZZO:			
CIVICO:		CAP:	

ISTITUTO ATTESTANTE			
DENOMINAZIONE:	UniCredit S.p.A		
TIPO:	B		
CODICE UNIVOCO:	UNCRITMM		
NAZIONE:		PROVINCIA:	
LOCALITÀ:			
INDIRIZZO:			
CIVICO:		CAP:	
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:			
CODICE UNITÀ OPERATIVA:			

DOVUTI PAGATI			
Id Univoco Dovuto	zrw3aaprcg6s12hfqpz48q7fw	Id Univoco Riscossione	adc6236132294adb858cd454249e823d
Importo pagato	€ 10,00	Data pagamento	16/04/2025
Tipo dovuto	Diritti rilascio A.P.E. (flussi)	Commissioni	---
Dati Specifici Riscossione	9/DIRITTI_RILASCIO_APE		
Causale versamento	Attestato cod: 7105125000620310 codice certificatore: 7619		





DATI GENERALI
Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☒ Altro : CTU Proc. Es. n. 66/2023

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Severo (FG)**
 Cod.Istat: **71051**
 Indirizzo : **via Apricena Scala A**
CAP 71016

Piano : 1 - Interno : 2

 Coord. GIS : Lat : **41.6869444444444** ; Long : **15.3811111111111**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1979**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **95.87**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **350.57**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

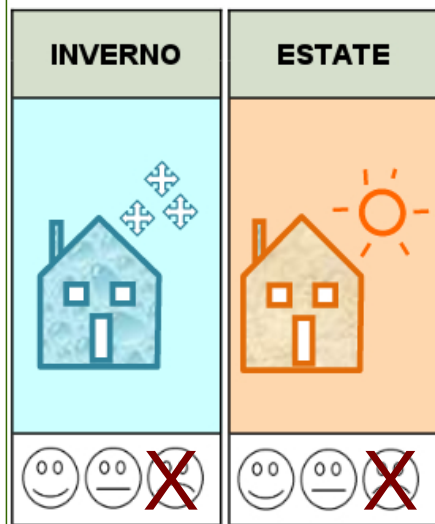
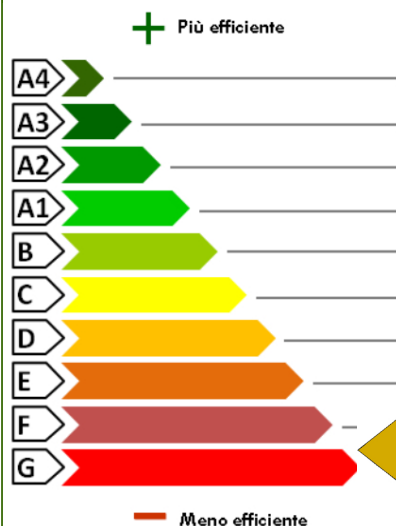
Comune catastale	San Severo - I158				Sezione		Foglio	28	Particella	409
Subalterni	da	8	a	8	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- ☒  Climatizzazione invernale
- ☐  Ventilazione meccanica
- ☐  Illuminazione
- ☐  Climatizzazione estiva
- ☒  Prod. acqua calda sanitaria
- ☐  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale


EDIFICIO

**A ENERGIA
QUASI ZERO**

**CLASSE
ENERGETICA**

G

EP gl,nren

166.19

kWh/m² anno

Riferimenti

 Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

B (42.27)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	164.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 166.19 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	1574.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.80 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 31.28 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	installazione valvole termostatiche	NO	1.0	E (82.11)	E 82.11 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	350.57	m ³
S - Superficie disperdente	130.55	m ²
Rapporto S/V	0.37	
EPH,nd	59.49	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.098	-
YIE	0.45	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1997	-	gas naturale	23.40	0.46 η_H	0.39	128.08
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1997	-	gas naturale	23.40	0.39 η_W	0.41	38.10
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

L'installazione di valvole termostatiche porterebbe ad un valore di EPgl pari a 82.11.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Nunzia Narducci
Indirizzo	via C. Galiani 11
E-mail	nunzia.narducci@gmail.com
Telefono	3407818041
Titolo	Dott. For.
Ordine / Iscrizione	Ordine dei Dott. Agr. e Dott.For. Provincia di Foggia n. 574
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 17/02/2025
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 08/04/2025

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)



RICEVUTA TELEMATICA PAGAMENTO

Stampata in data: 08/04/2025 16:04:35



IMPORTO TOTALE PAGATO:	10,00	ESITO:	Pagamento eseguito
CODICE CONTESTO	cd2254848afe491bb8bbba45a585df4e	DATA RICHIESTA:	08/04/2025 16:04:04
ID UNIVOCO VERSAMENTO:	00000000023162457	DATA RICEVUTA:	08/04/2025 16:04:04
DOMINIO ENTE:	80017210727	IDENTIFICATIVO RICEVUTA:	cd2254848afe491bb8bbba45a585df4e
RIFERIMENTO RICHIESTA:	cd2254848afe491bb8bbba45a585df4e	DATA APPLICATIVA:	08/04/2025

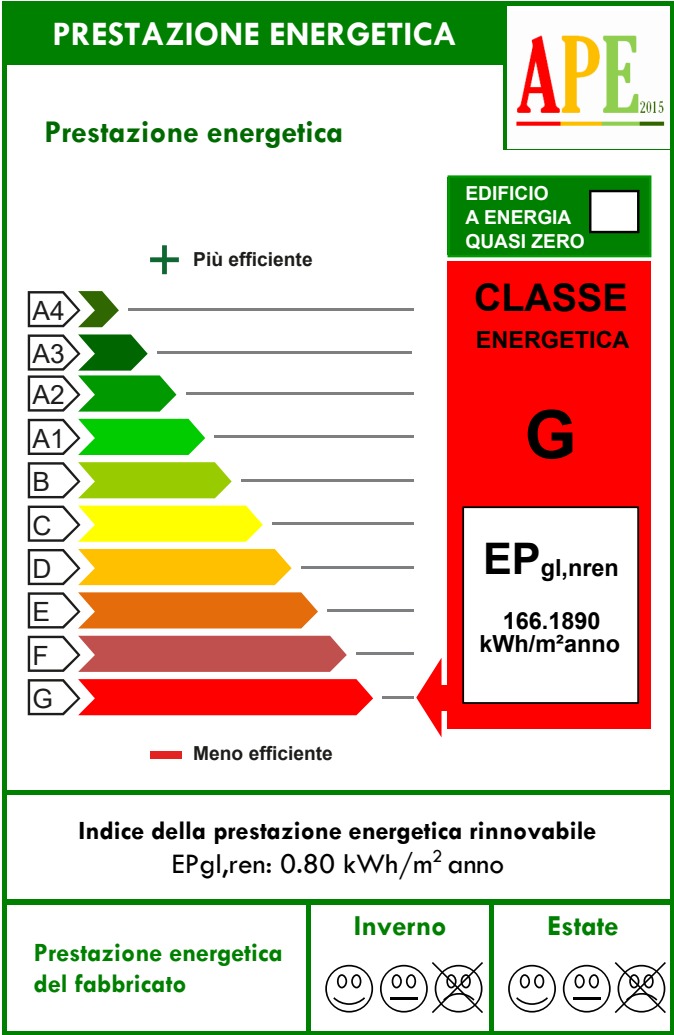
ENTE BENEFICIARIO			
DENOMINAZIONE:	Regione Puglia		
TIPO:	G		
CODICE UNIVOCO:	80017210727		
NAZIONE:	IT	PROVINCIA:	BA
LOCALITÀ:	BARI		
INDIRIZZO:	Lungomare Nazario Sauro		
CIVICO:	33	CAP:	70121
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:			
CODICE UNITÀ OPERATIVA:			

SOGGETTO INTESTATARIO			
ANAGRAFICA:	Narducci Nunzia		
TIPO:	F		
CODICE UNIVOCO:			
EMAIL:	n.narducci@conafpec.it		
NAZIONE:		PROVINCIA:	
LOCALITÀ:			
INDIRIZZO:			
CIVICO:		CAP:	

ISTITUTO ATTESTANTE			
DENOMINAZIONE:	UniCredit S.p.A		
TIPO:	B		
CODICE UNIVOCO:	UNCRTMM		
NAZIONE:		PROVINCIA:	
LOCALITÀ:			
INDIRIZZO:			
CIVICO:		CAP:	
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:			
CODICE UNITÀ OPERATIVA:			

DOVUTI PAGATI			
Id Univoco Dovuto	boahtpgxouiidekudasobsjpx4	Id Univoco Riscossione	cd2254848afe491bb8bbba45a585df4e
Importo pagato	€ 10,00	Data pagamento	08/04/2025
Tipo dovuto	Diritti rilascio A.P.E. (flussi)	Commissioni	---
Dati Specifici Riscossione	9/DIRITTI_RILASCIO_APE		
Causale versamento	Attestato cod: 7105125000617308 codice certificatore: 7619		





Ispezione telematica

n. T1 530429 del 21/05/2025

Inizio ispezione 21/05/2025 18:41:46

Richiedente DCPGNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 354

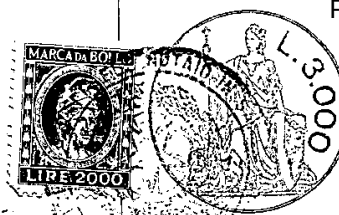
Data di presentazione 09/01/1989

Registro particolare n. 252255

Variata in data 31/12/2002

La formalita' e' stata validata dall'ufficio





10
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

FOGGIA

354

NOTA DI TRASCRIZIONE= A FAVORE DI

coniugi ARMIENTO Giovanni, nato a San Severo il 24

-9 GEN. 1989

Giugno 1956- RMN GNN 56H24 I158C e MORELLI Rosalia

Maria Antonietta, nata a Sansevero il 22 agosto 1959-

MRL RIM 59M62 I158Z, domiciliati in Sansevero, in co-

mune legale dei beni.

coniugi MORELLI Armando, nato a San Severo il 18 a-

gosto 1955- RND RND 55M18 I158L, e ARMIENTO Sonia,

nata a San Severo il giorno 11 aprile 1961 RMN SNO

61D51 I158W, domiciliati in Sansevero, i quali dichia-

ravano di essere in regime di comunione legale dei

beni.

Contro

DI NARDO Ida, nata a Pietra Montecorvino il 3 febbraio

1931- DNR DIA 31B43 G604V, domiciliati in Sansevero,

in comunione legale dei beni.

-In virtù dell'atto di Compravendita del 15 dicembre

1988, ricevuto dal dr. Matteo D'Angelo, notaio residente

in San Severo (nei termini).

Col quale atto la signora Di Nardo Ida, vendevano ed

alienavano in favore dei coniugi Armiento Giovanni

e Morelli Rosalia Maria Antonietta e coniugi Morelli

Armando e Armiento Sonia, che accettavano ed acquistavano

in comune ed a parti eguali; il seguente immobile:

003089

fondo rustico sito in agro di San Severo, contrada San Nicola, della superficie catastale di ettari due, are trentadue e centiare dodici (Ha 2.32.12), confinante

con proprietà Infante Anna, Aderlenga Michele, Gra-
vina Michele, Avellino Michele e Aquilano Leonardo e
con strada S. Nicola.

Una ad ogni altro diritto, ragioni ed azioni, perti-
nenze, adiacenze, dipendenze ed accessioni, nulla escluso
od eccettuato.

In catasto alla Partita I8022 folio 65 particelle:

83 Ha 0.00.32 fabbr. rur.; 214 vign. Ha 0.65.67 RDL.

I31.340 RAL. 68.953; 88 Ha 0.89.65 semin. RDL. 98.615

RAL. 53.790; 273 vign. Ha 0.76.48 RDL. 152.960 RAL.

53.790.

Valore della trascrizione lire 23.000.000.

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Il precedente

Ispezione telematica

n. T1 530429 del 21/05/2025

Inizio ispezione 21/05/2025 18:41:46

Richiedente DCPGNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1750

Data di presentazione 25/01/1989

Registro particolare n. 253463

Variata in data 31/12/2002

La formalita' e' stata validata dall'ufficio



33



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

FOGGIA

1750

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE DI

25 GEN. 1989

ARMIENTO Giovanni, nato a San Severo il 24 Giugno 1956

RMN GNN 56H24 I158C, domiciliato in San Severo, in regi- 253463

me di comunione legale dei beni.

ARMIENTO Antonio, nato a San Severo il 21 Maggio 1930,

RMN NTN 30E21 I158A, domiciliato a San Severo, in comu-
nione legale dei beni.

CONTRO ed a favore

CEGLIA Rita o Rita Antonietta, nata a San Severo il

30 dicembre 1930- CGL RTI 30T70 I158L, domiciliata a

San Severo, in regime di comunione legale dei beni.

-In virtù dell'atto di Donazioni del 28 dicembre 1988;

ricevuto dal dr. Matteo D'Angelo, notaio, residente in
Sansevero(nei termini).

Col quale atto la signora Ceglia Rita o Rita Anto-

mietta, donava in favore del figlio Armiento Giovanni,

che accettava, le seguenti unità immobiliari in S. SEVERO:

a) appartamento a secondo piano, avente ingresso da

portoncino e scalinata comuni segnati col civico

43 della Via Marte, composto da due vani oltre gli ac-

cessori di ingresso, ripostiglio, bagno e cucina, sotto-

posto a terrazzo comune, sovrapposto allo appartamento

Donazioni

500
3000
3500

T.P.

009117

di primo piano donato a Matteo e confinante con proprietà De Cesare Agostino, Caputo Leonardo, la Via Marte e la Via Montello che formano angolo, scheda UTE di Foggia reg.ta il 28/7/1978 n. I43I mod.97.

b) vano terraneo avente ingresso dal civico 29 della Via Montello, corredato di impianti idrico e fognante comuni all'intero stabile, confinante con la Via Montello e la Via Marte che formano angolo, con lo androne di accesso ai piani superiori, con il quale comunica a mezzo di altra porta e con il vano terraneo donato a Matteo Armiento. Scheda UTE di Foggia reg.ta il 28/7/1978 n. I428 mod.97.

c) la giusta metà dell'androne di accesso ai piani superiori, del piccolo locale in cantinato al quale si accede dall'interno dell'androne, e nel quale sono alloggiati gli impianti di autoclave e di riscaldamento centralizzato, nonché del terrazzo sovrastante il secondo piano.

Scheda UTE di Foggia reg.ta il 30/8/1978 n. I47I mod.97.

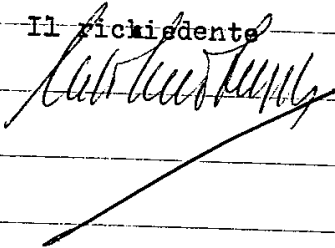
Una ad ogni altro diritto, ragioni ed azioni, pertinenze, adiacenze, dipendenze ed accessioni, nulla escluso od eccettuato.

Restava stabilito che gli impianti idrico, fognante e di riscaldamento restavano comuni ad ambedue i donatari, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La donataria si riservava per sè e per il di lei co-
niuge Armiento Antonio, che accettava, il diritto di
usufrutto, con accrescimento all'ultimo di essi, dei
soli vani a pianoterra.

Valore della trascrizione lire 28.000.000.

Il richiedente



009118



Ispezione telematica

n. T1 336549 del 26/02/2025

Inizio ispezione 26/02/2025 15:30:55

Richiedente DCPGNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17804

Registro particolare n. 12215

Presentazione n. 108 del 21/07/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 09/06/2006

Numero di repertorio 15227

Pubblico ufficiale o DOTT. GIORGIO BALICE

Codice fiscale 003 363 60714

Autorità emittente

Sede SAN SEVERO (FG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente COMUNE DI SAN SEVERO

Indirizzo P.ZZA MUNICIPIO, 1

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1****Immobile n. 1**

Comune I158 - SAN SEVERO (FG)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 335

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 43 are 84 centiare

Immobile n. 2

Comune I158 - SAN SEVERO (FG)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 337

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 11 are 60 centiare



Ispezione telematica

n. T1 336549 del 26/02/2025

Inizio ispezione 26/02/2025 15:30:55

Richiedente DCPGNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17804

Registro particolare n. 12215

Presentazione n. 108 del 21/07/2006

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
Sede FOGGIA (FG)

Codice fiscale 00131190712

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE
Per la quota di 1/1**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI SAN SEVERO
Sede SAN SEVERO (FG)

Codice fiscale 00336360714

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE
Per la quota di 1/1**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

n. T1 336549 del 26/02/2025

Inizio ispezione 26/02/2025 15:30:55

Richiedente DCPGNN

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*Relative alla formalità:* Nota di trascrizione Numero di registro particolare 12215 del 21/07/2006**Annotazioni***Non sono presenti annotazioni***Comunicazioni***Non sono presenti comunicazioni***Rettifiche***Non sono presenti rettifiche***Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

Trascrizione presentata il 15/03/2024

Servizio di P.I. di FOGGIA

Registro particolare n. 5359

Registro generale n. 6655

Tipo di atto:

0100 - CONVENZIONE RIMOZIONE VINCOLI, EX ART. 31,
COMMA 49 BIS LEGGE N. 448/98

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

PAGINA OSCURATA INTEGRALMENTE
(documento contenente dati personali)

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE ISTANZA

Istanza acquisita con Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-FG.REGISTRO UFFICIALE.66513.09/04/2025
Codice di riscontro: 1128

Gentile signor DE CAPUA GIOVANNI PAOLO MARIA SAVERIO,

La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 10/04/2025 numero pratica FG0062234, per gli immobili

Comune: SAN SEVERO (I158) Foglio: 31 Particella: 7644 Subalterno: 2

ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto.

Si evidenzia, infine, che per visionare le variazioni apportate, potrà effettuare una visura collegandosi per via telematica ai servizi online del sito dell'Agenzia delle Entrate (cd. visura telematica, o nella sezione 'Consultazioni ipo-catastali'), oppure, rivolgendosi direttamente presso qualsiasi Ufficio provinciale Territorio, o sportello catastale decentrato.

ATTENZIONE: Questa comunicazione è stata generata in automatico dal sistema informativo sulla base delle operazioni effettuate dall'Ufficio Provinciale di FOGGIA

Cordiali saluti



RICEVUTA DI REGISTRAZIONE ISTANZA

Istanza acquisita con Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-FG.REGISTRO UFFICIALE.66510.09/04/2025
Codice di riscontro: 1802

Gentile signor DE CAPUA GIOVANNI PAOLO MARIA SAVERIO,

La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 10/04/2025 numero pratica FG0062233, per gli immobili

Comune: SAN SEVERO (I158) Foglio: 31 Particella: 7644 Subalterno: 4

ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto.

Si evidenzia, infine, che per visionare le variazioni apportate, potrà effettuare una visura collegandosi per via telematica ai servizi online del sito dell'Agenzia delle Entrate (cd. visura telematica, o nella sezione 'Consultazioni ipo-catastali'), oppure, rivolgendosi direttamente presso qualsiasi Ufficio provinciale Territorio, o sportello catastale decentrato.

ATTENZIONE: Questa comunicazione è stata generata in automatico dal sistema informativo sulla base delle operazioni effettuate dall'Ufficio Provinciale di FOGGIA

Cordiali saluti

