

**Relazione di stima immobiliare nel
fallimento n. 39/2012 – 3 Lotti**
*Azienda Vitivinicola Ratino di Plescia Carlo & c. -
Società Agricola in liquidazione*

Tribunale Ordinario di Foggia

FOGGIA, 15 SETTEMBRE 2023

GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.iva: 03236800714
C.F: CSGMM69R271158U
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona



1. PRAFAZIONE	3
2. DESCRIZIONE DELLE PARTI, LA DEFINIZIONE DELL'INCARICO ELA STRUTTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO	4
3. ACCERTAMENTO BENI MOBILI E DEFINIZIONE DEI 3 LOTTI.....	7
4. I LOTTI.....	13
4.1. Insegiamento a nord di San Severo(Fg) – Località “Coppa d’oro”: Catasto terreni: Foglio 7 partt. 10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873.....	13
4.2. Insegiamento a sud di San Severo (Fg)- Località “Ratino”: Catasto Terreni: Foglio 110partt. 7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 526. 28	
4.3. Insegiamento a sud di San Severo (Fg)- Località “Ratino”: Catasto Fabbricati Foglio 110 part. 470 sub 3 e 4; Catasto Terreni: Foglio 110 part. 527	50
5. QUADRO SINOTTICO STIME.....	71

ALLEGATI

Ricevuta frazionamento del 07.09.2023

Relazione di stima immobiliare – aggiornamento del 10 luglio 2023



1. Prefazione

Il presente documento è la relazione peritale relativa all'incarico assegnato allo scrivente CTU, nell'ambito del fallimento n. 39/2012 Reg. Fall., dal Giudice Delegato, dott. Antonio Lacatena, su istanza del Curatore fallimentare, avv. Claudio Iadarola, giusta autorizzazione resa dal G.D. in data 18/06/2023. Il presente incarico è conseguente allo sviluppo dell'azione peritale che ha visto un primo passo risalente alla data del 30 dicembre 2022, data di deposito della prima relazione peritale in cancelleria, ed un secondo passo costituito dalla relazione depositata in data 10 luglio 2023, sulla scorta dei dati e delle informazioni ricevute successivamente alla prima e contenente anche la certificazione energetica di tutti quegli immobili che ne necessitavano. Sarà dettagliatamente descritto come si è giunti alla formazione di tre lotti immobiliari, oggetto della presente relazione.

Fallimento n. 39/2012 - AZIENDA VITICOLA RATINO DI PLESCIA CARLO & C. - SOCIETÀ
AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE



TRIBUNALE DI FOGGIA
Sezione Fallimenti

Il G.D.

- letta e condivisa l'istanza del curatore avv. Claudio Iadarola del 09/06/2023, con la quale è chiesta l'autorizzazione alla nomina di professionista per la creazione di lotto avente ad oggetto i fabbricati siti in San Severo, località Ratino, in catasto al foglio n. 110, la cui stima deve, in seguito, essere aggiornata in ragione del nuovo stato dei luoghi (autonomia dei fabbricati rispetto ai terreni);

- ritenuto opportuno ai fini di celerità delle operazioni che il perito presti il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico del fallimento;

autorizza

l'incarico peritale di cui in premessa affidandolo, come da richiesta del curatore, all'ing. Giacomo Michele Caserta, con studio in Foggia alla piazza Mons. Luisi n. 1/a;

autorizza

lo stimatore Ing. Giacomo Michele Caserta,

- ad accedere presso i Pubblici Uffici per l'acquisizione di ogni documentazione utile all'espletamento dell'incarico;

- ad avvalersi dell'ausilio di collaboratori, ove necessario, per le operazioni di rilievo topografico e/o planimetrico degli immobili in stima;

- al noleggio della strumentazione eventualmente necessaria per l'espletamento dell'incarico;

Assegna all'esperto stimatore termine fino al 15 settembre 2023.

Foggia, 18/06/2023

Il G.D.

dott. Antonio Lacatena

Pag. 1 di 1



2. Descrizione delle parti, la definizione dell'incarico e la struttura del presente documento

Il fallimento n. 39/2012 Reg. Fall. ha riguardato la società "Azienda Vitivinicola Ratino s.a.s. di Plescia Carlo & C. – Società in liquidazione", c.f. 0019260714. Il curatore fallimentare, avv. Claudio Iadarola, ha richiesto al G.D. la possibilità, successivamente autorizzata, di affidare l'incarico di stimare il valore di mercato dei beni immobili (terreni/fabbricati) e di verificare la sorte dei beni mobili (macchinari/attrezzature) in proprietà della società fallita ed acquisiti alla massa attiva fallimentare. L'incarico riguarda due insediamenti costituiti da terreni e fabbricati, entrambi in agro di San Severo, in provincia di Foggia, segnatamente:

- Insediamento a nord di San Severo foglio n°7 – Località "Coppa d'oro";
- Insediamento a sud di San Severo foglio n° 110 - Località "Ratino"

I beni mobili, per i quali occorre verificare l'esistenza e l'attuale sorte, sono quelli che dall'inventario originario del fallimento erano stati riconosciuti appartenere alla società fallita.

Il presente incarico e le valutazioni, ivi contenute, seguono nove anni di attività del fallimento stesso, durante i quali sono stati eseguiti due importanti atti:

- decreto di trasferimento del 27.12.2016, con cui il Fallimento [redacted] trasferiva alla società [redacted] il complesso aziendale sito in San Severo alla [redacted] comprensivo dell'opificio industriale e, per quanto qui d'interesse, di impianti e di macchinari;
- atto pubblico a rogito del dott. [redacted] denominato "compravendita a favore di terzi (art. 1411 c.c.)" (all. 3), con il quale la Curatela [redacted] cedeva al fallimento [redacted] che acquistava non per sé ma in favore del terzo [redacted] la piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Severo alla [redacted]



costituenti appezzamento di terreno con sovrastanti costruzioni riportato nel NCT al [REDACTED]

[REDACTED] appezzamento di terreno riportato alla [REDACTED]

[REDACTED] per un totale di [REDACTED]

I due atti, come è possibile vedere, interessano anche altri fallimenti, relativi [REDACTED]

[REDACTED] I tre fallimenti hanno avuto un punto in comune nella fase di stima risalente al 2013. Infatti, a quell'epoca, è stata redatta un'unica relazione di stima di beni mobili ed immobili eseguita dall'ing. [REDACTED]

Occorre citare tale documento al fine di rendere esaustiva la descrizione dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU. La relazione dell'ing. [REDACTED] infatti, rappresenta un importante documento di riferimento anche nei quesiti proposti dal G.D., dott. A. Lacatena, per la presente relazione peritale.

Infine, l'incarico ha il compito di fare chiarezza sui frazionamenti che alcune porzioni di terreni hanno subito nel corso degli anni, cambiando la loro numerazione e consistenza, in parte poi trasferiti ad altra proprietà o ancora facenti parte la massa attiva del fallimento n. 39/2012 Reg. Fall.

L'attività peritale ha avuto uno sviluppo articolato distinto in tre momenti che hanno avuto origine da due incarichi ricevuti dallo scrivente CTU.

Il primo incarico, risalente a fine 2022, ha avuto, sin dall'affidamento, carattere d'urgenza, per poter definire chiaramente i beni immobili e mobili del fallimento, allo scopo di poter effettuare una stima compiuta del loro valore e, successivamente, porli in vendita in modo più favorevole per la massa dei creditori. Nel corso della relazione, premessi i quesiti richiesti dal Giudice, obiettivo della attività peritale, sono stati illustrati i dati di base, le attività di integrazione dei dati, influenzata notevolmente dalle procedure e dai tempi di riscontro degli Enti interlocutori, le valutazioni dello scrivente CTU ed infine i risultati della stima dei beni immobili. In un apposito paragrafo sono stati descritti in dettaglio l'affidabilità ed il grado di completezza delle valutazioni eseguite. La prima stesura della relazione, depositata a fine 2022, ha



avuto un'ulteriore integrazione a valle della disponibilità di tutti i dati e le informazioni ricevute dagli enti interessati ultimata a luglio del 2023.

L'attività peritale sopra descritta, oltre a determinare i valori di mercato dei beni immobili facenti parte della massa fallimentare, ha anche dato un quadro più ordinato e compiuto al Curatore ed al Giudice sulla situazione delle proprietà immobiliari dell'azienda fallita.

Ciò ha permesso di fare ulteriori valutazione sull'insediamento a sud della città di San Severo. Segnatamente, ha consentito di analizzare la possibilità di separare i terreni dai fabbricati che, a valle di una modifica catastale, hanno potuto avere la piena indipendenza ed autonomia commerciale. Nel paragrafo successivo sarà descritta l'attività eseguita per lo formazione dei tre lotti (nel primo incarico erano stati definiti due lotti). Si rimanda ai capp. 3 e 4 delle due relazioni citate in precedenza (si allega quella del 10 luglio 2023, facenti parte del primo incarico, per tutti i dettagli metodologici e l'acquisizione di dati ed informazioni).

In sintesi, si riassumono i tre elaborati peritali significativi per ricostruire l'intera attività peritale:

1. Relazione di stima immobiliare, depositata in data 30 dicembre 2022.
2. Relazione di stima immobiliare integrativa della precedente, depositata in data 10 luglio 2023.
3. Relazione di stima immobiliare – 3 lotti, depositata in data 15 settembre 2023 (presente documento).



3. Accertamento beni mobili e definizione dei 3 lotti

L'attività peritale insieme con il sopralluogo del 24 novembre 2022 ha permesso la verifica dei macchinari/attrezzature (cit. quesito : *Devono accertarsi altresì i beni mobili ancora nella disponibilità della Curatela "Ratino" previa (a) comparazione tra la c.t.u. 23.05.2013 e il decreto di trasferimento*

il complesso aziendale sito in San Severo alla *comprensivo dell'opificio industriale e, per quanto qui d'interesse, di impianti e di macchinari) e (b) verifica in loco della loro esistenza). La tabella seguente riassume l'attività di verifica.*

N	ELENCO MACCHINARI INVENTARIATI PER AZIENDA RATINO	QUANTITA'	CTU 2013	DECR. TRASF.27. 12.2016	CTU 2022	foto
1	Vendemmiatrice multinazionale New Holland Cv 90, con e	1	X			
1A	poker per trattamenti Ditta Friuli e prepotatrice Ditta Cagnazzo	1	X	X		
2	Carrelli vendemmia a doppia forbice Ditta Gnagnarella	2	X	X		
3	Rimorchi per trasporto uva con vasche di acciaio inox Ditta Gnagnarella	3	X	X		
4	Atomizzatori per trattamenti antiparassitari da lt 1.000 Ditta Gnagnarella	2	X	X		
5	Fresa Collari da mt 2,50	1	X	X		
6	Fresa Maschio da mt 1,50	1	X	X		
7	Solforatrice da Kg 300 con vasca inox Ditta Friuli	1	X	X		
8	Cimatrice doppia bilatera Ditta Rinieri	2	X	X		



Relazione di Stima Immobiliare, fallimento n 39/2012 - 3 Lotti
Tribunale Ordinario di Foggia

8

N	ELENCO MACCHINARI INVENTARIATI PER AZIENDA RATINO	QUANTITA'	CTU 2013	DECR. TRASF.27. 12.2016	CTU 2022	foto
9	Aratro interceppo bilaterale con doppia di schiera e lama Ditta Rinieri	1	X	X	[REDACTED]	
10	Trincia sermenti da int.1,50, Ditta Borrelli	1	X	X	[REDACTED]	
11	Aratro a dischi Ditta Verde Giglio	1	X	X	[REDACTED]	
12	Botte per diserbo da lt.800 Ditta Comet e Rimorchio Ditta Orma	1	X	X	[REDACTED]	
13	Carrobotte con cisterna zincata da lt. 6.000 ditta La Meccanica Agricola	1	X	X	[REDACTED]	
14	Falciatrice Ditta Cimac	1	X	X	[REDACTED]	
15	Defogliatrice con serbatoio olio idraulico Ditta Rinieri	1	X	X	[REDACTED]	
16	Trivellatrice ditta Selvaggi	1	x	x	[REDACTED]	
17	Rimorchi trasporto uva ditta Borrelli	2	x	x	[REDACTED]	

N	ELENCO MACCHINARI INVENTARIATI PER AZIENDA RATINO	QUANTITA'	CTU 2013	DECR. TRASF.27. 12.2016	CTU 2022	foto
18	Trattore Hurlman Cv 90	2	X	X	[REDACTED]	
19	Trattore New Holland Cv 90	3	X	X	[REDACTED]	
20	Trattore Landini Rex Cv 80	4	X	X	[REDACTED]	
21	Fattore Landini 5000 RF Cv 50	5	X	X	[REDACTED]	
22	Carrello elevatore tipo fuoristrada Manitù	6	X	X	[REDACTED]	

Dal riscontro incrociato e riassunto in tabella risulta ancora di proprietà della azienda fallita la Vendemmiatrice multinazionale New Holland Cv 90, rinvenuta nel deposito di [REDACTED] ed ancora operativa.

Inoltre, come primo passo, sono stati definiti due lotti, non prima di aver ricostruito, mediante lo studio dello storico delle particelle catastali coinvolte e la valutazione dell'atto di rogito del 2018, la configurazione dell'insediamento a nord della città di



San Severo in località [redacted] (cit. quesito: *verifica degli attuali dati catastali; difatti, con atto a rogito del dott. [redacted]*

[redacted] al fallimento [redacted] che acquistava non per sé ma in favore del terzo [redacted]

[redacted] la piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Severo alla [redacted] costituenti appezzamento di terreno con sovrastanti costruzioni riportato nel NCT al [redacted]

[redacted] appezzamento di terreno riportato alla [redacted] 6. Parimenti deve procedersi in ordine all'Azienda Sud San Severo foglio n°110 – Località "Ratino").

Nella figura che segue è possibile vedere l'originaria configurazione dell'Azienda fallita, insediamento nord, nel 2013, **area rossa**, come si evince anche dalla CTU dell'ing. [redacted]. La porzione delimitata dal **colore giallo**, invece, mostra la parte inserita nella compravendita del 2018 e non più di proprietà dell'Azienda fallita. Successivamente si propone un quadro analitico di dettaglio di quanto rappresentato.



AZIENDA VITICOLA RATINO NORD DI SAN SEVERO											
situazione al 23.05.2013			situazione al 23.11.2022			vendita del 26/07/2018			attuale proprietà		
Foglio n.	part. n.	sup. mq	Foglio n.	part. n.	sup. mq	Foglio	part. n.	sup. mq	Foglio n.	part. n.	sup. mq
7	7	9239 16051	7	859 860	21132 22246	7			7	859	21132
7	10	4030 23860	7	10	27890			860 22246	7	10	27890
7	11	38055 256800	7	864 861 863	277264 1284 6				7	864 861 863	277264 1284 6
7	17	2177 16781	7	17	18958				7	17	18958
7	18	2756 1912	7	18	4668				7	18	4668
7	20	11973 1017	7	20	12990				7	20	12990
7	305	5760 29615	7	866 867 868	16982 6921 9685	7	866 867 868	16982 6921 9685			
7	308	35416 5641	7	308	41057				7	308	41057
7	368	3000 12460	7	869 870 871 872	7797 3109 14 4540	7	869 870 871 872	7797 3109 14 4540			
7	532	26700 133300	7	873 874	156958 3042	7		874 3042	7	873	156958
TOTALI		636543	TOTALI		636543	TOTALI		74336	TOTALI		562207

Infine è stato eseguito un frazionamento approvato in data 7 settembre 2023 relativo all'insediamento a sud di San Severo, in località Ratino. Di seguito le corrispondenze catastali dei soli terreni:

AZIENDA VITICOLA RATINO SUD DI SAN SEVERO					
proprietà fino al 7.09.2023			proprietà attuale		
Foglio n.	part. n.	sup. mq	Foglio n.	part. n.	sup. mq
110	7	9096 30619	110	7	9096 30619
110	49	7502 45825	110	49	7502 45825
110	62	10943	110	62	10943
110	76	12340	110	76	12340
110	78	1390 4900	110	78	1390 4900
110	79	37214	110	79	37214
110	144	12340	110	144	12340
110	145	12350	110	145	12350
110	316	504 10682	110	316	504 10682
110	366	2101 51226	110	366	2101 51226
110	367	5955	110	367	5955
110	368	8769 8128	110	368	8769 8128
110	484	80022	110	526	75849
			110	527	4173
TOTALI		351906	TOTALI		351906





In verde l'attuale particella 526, in azzurro la 527, in rosso la 470, non oggetto di intervento. Il frazionamento è stato eseguito rendendo totalmente indipendenti fabbricati (470) e terreni, senza pregiudicare il valore di questi ultimi. Si tratta di aver scorporato una strada di accesso funzionale ai fabbricati, ad essi annessa, e quindi una porzione di terreni non produttiva.



Alla luce dei primi risultati e delle successive attività di modifiche catastali sono stati definiti i seguenti tre lotti da porre in vendita:

1. Insedimento a nord di San Severo (Fg)– Località “Coppa d’oro”: Catasto Terreni: Foglio 7 partt. 10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873
2. Insedimento a sud di San Severo (Fg) - Località “Ratino”: Catasto Terreni: Foglio 110 partt. 7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 526.
3. Insedimento a sud di San Severo (Fg) - Località “Ratino”: Catasto Fabbricati Foglio 110 part. 470 sub 3 e 4; Catasto Terreni: Foglio 110 part. 527.

I terreni di entrambi gli insediamenti sono oggetto di contratto di affitto del 24 luglio 2009 della durata di 30 anni, registrato in data 9 agosto 2009 al n. 4776/1T. Si deve segnalare che le visure allegare al contratto non riguardano la particella 470 su cui risultano esistenti i fabbricati, come si evince dal frazionamento del 28 febbraio 2003 inserito in allegato alla relazione integrativa del 10 luglio 2023.



4. I lotti

4.1. *Insediamiento a nord di San Severo(Fg) – Località “Coppa d’oro”: Catasto terreni: Foglio 7 partt. 10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873*

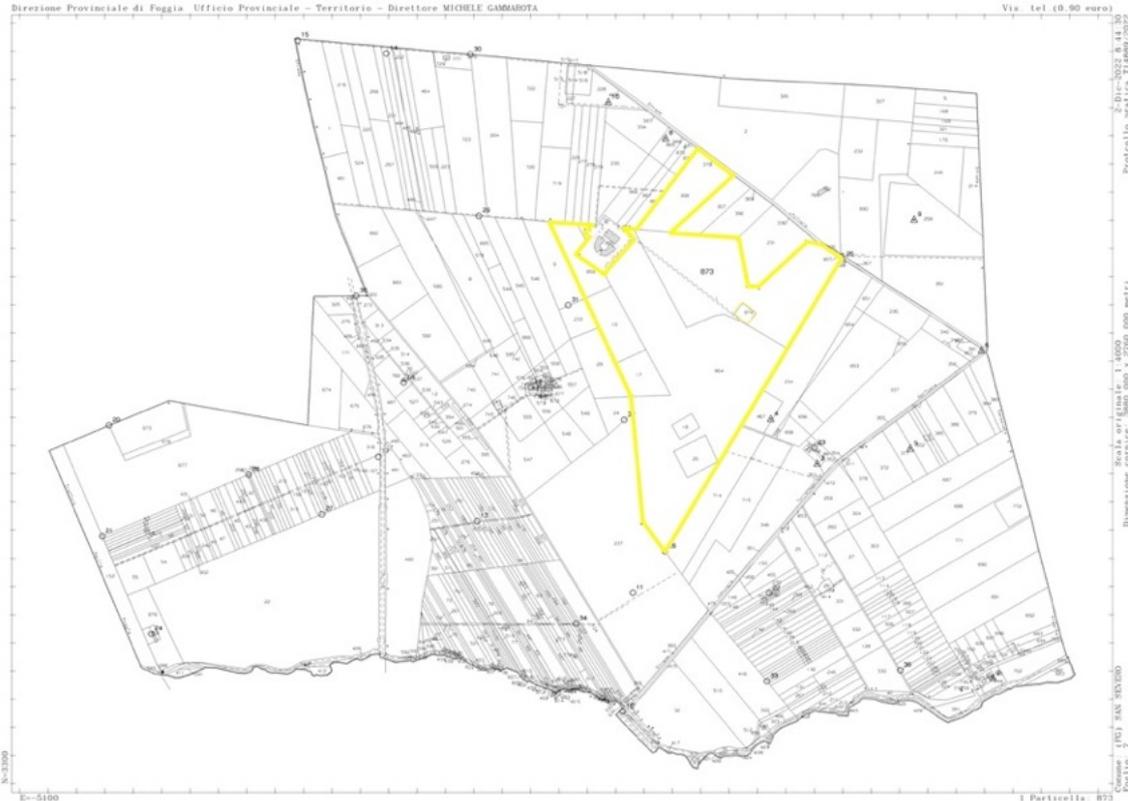
identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Insediamiento a nord di San Severo (Fg) in Località “Coppa d’oro”, costituito da terreni su cui insistono vigneti ed uliveti della totale consistenza di 56 ha 22 are 07 ca, identificati con i seguenti dati catastali:

Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €
7	10	AA	ULIV VIGNETO 2	40 30	31,22	22,89
		AB	VIGNETO 3	2 38 60	172,52	117,07
7	17	AA	ULIV VIGNETO 2	21 77	16,86	12,37
		AB	VIGNETO 3	1 67 81	121,33	82,33
7	18	-	VIGNETO 3	46 68	33,75	22,90
7	20	AA	ULIVETO 3	1 19 73	49,47	24,73
		AB	VIGNETO 3	10 17	7,35	4,99
7	308	AA	SEMINATIVO 3	3 54 16	146,33	91,45
		AB	VIGNETO 3	56 41	40,79	27,68
7	859	-	ULIV VIGNETO 2	2 11 32	163,71	120,05
7	861	-	ULIV VIGNETO 2	12 84	9,95	7,29
7	863	-	ULIV VIGNETO 2	00 06	0,05	0,03
7	864	-	ULIV VIGNETO 2	27 72 64	2.147,92	1.575,14
7	873	-	ULIV VIGNETO 2	15 69 58	1.215,93	891,68

Confini:partt. 872,868,860,277-279,229,719 a nord; partt. 9,233,29,24,237 ad ovest; partt.714,467,234 a sud; 231,396,307 e strada SP35 ad est.





descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.

Il fondo rustico di cui si tratta è ubicato in località "Coppa d'Oro" ed è raggiungibile, provenendo da San Severo, percorrendo la SP n. 35 in direzione Torre Fortore, per Km 4,00 circa fino ad arrivare ad un accesso in prossimità del vigneto aziendale ubicato a sinistra della strada asfaltata.

Il fondo è costituito da un unico corpo avente una forma irregolare, all'interno del quale si distinguono 2 "isole" di proprietà di terzi, la prima di piccola dimensione (Ha 0.30.42) è costituita da una vasca per l'accumulo di acqua, mentre la seconda, di maggiore estensione, è coltivata in parte a vigneto allevato a spalliera e sistema di potatura a cordone speronato (Ha 4.10.57) ed in parte ad oliveto (Ha 4.08.76), tali appezzamenti di terreno risultano intestati catastalmente a 2 diverse ditte.

La zona è caratterizzata da terreni di buona fertilità sui quali sono assai diffuse le coltivazioni arbustive da alto reddito come la vite da vino allevata sia a "spalliera" che a "tendone", mentre tra le specie arboree troviamo l'olivo, tra questi ultimi prevalgono



le varietà da olio come la "Peranzana", la restante parte dei terreni è destinata ad orticole oltre che a cereali e leguminose utili per le rotazioni agricole.

Il terreno ha giacitura di piano, seppur con una leggera pendenza da Sud verso Nord, con una quota media di 85 m s.l.m.m circa, ha una composizione granulometrica di medio impasto, una buona fertilità chimico-fisica di base, in grado di consentire la realizzazione delle più importanti colture sia erbacee che arbustive ed arboree, anche da alto reddito.

Relativamente alle fonti idriche per l'irrigazione il fondo è servito dalla rete pubblica per l'irrigazione (Consorzio per la Bonifica della Capitanata), inoltre nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 3 pozzi potenzialmente idonei alla captazione delle acque di falda da utilizzarsi anche a scopi irrigui, ma dei quali al momento non si conoscono le caratteristiche più importanti come la profondità e la portata e ciò a causa della contingente impossibilità di accedere agli archivi della Regione Puglia ex Genio Civile di Foggia, per i lavori di ristrutturazione attualmente in corso.

La situazione debitoria con il Consorzio di Bonifica è stata illustrata nel paragrafo relativo ai dati ed alle informazioni acquisite. Resta inteso che la potenzialità delle fonti idriche potrà essere sfruttata in pieno solo dopo aver regolarizzato la posizione debitoria.

Dal punto di vista urbanistico il fondo rustico Coppa d'Oro ricade tutto in < Zona Agricola Radicosa (di alto valore agronomico di pregio ambientale e paesaggistico). Ad oggi il fondo risulta in gran parte coltivato a vite per la produzione di uva da vino, allevata a spalliera con sistema di potatura a cordone speronato ed in parte olivetato per la produzione di olive da olio in gran parte appartenenti alla varietà "Peranzana" ed allevate a vaso.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo dello scorso 24/11/2022 e dalle informazioni acquisite attraverso lo studio delle aereo-fotogrammetrie consultabili in rete, per quanto riguarda l'estensione delle colture presenti sul fondo rustico in oggetto, è possibile riportare quanto segue:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| - Vigneti: | Ha 50,00 circa; |
| - Oliveti: | Ha 3,70 circa; |
| - Strade e capezzagne: | <u>Ha 2,50</u> circa. |
| In Totale | Ha 56,20 circa |



I vigneti, come già detto sono allevati a spalliera con potatura a cordone speronato, l'epoca di impianto risale mediamente a 20 anni fa circa, il sesto di impianto è di m 2,00 x m 0,80 (numero teorico di piante per Ha 6.250) sono provvisti di impianto di irrigazione del tipo a micro-portata di erogazione idoneo a consentire un notevole risparmio idrico.

Le varietà coltivate sono il Primitivo, l'Aglianico, il Montepulciano e l'Uva di Troia.

Gli oliveti sono disetanei tra loro, alcuni sono costituiti da piante secolari ed altri da impianti realizzati nell'ultimo decennio. La forma di allevamento è il vaso, il sesto di impianto non è sempre regolare, in alcuni casi sono state riscontrate "fallanze" oltre la norma.

Si fa presente che l'intero fondo rustico rientra nell'area riconosciuta per la produzione di vini DOC A (San Severo), DOC C (Tavoliere delle Puglie) e IGT (Puglia).

Inoltre da una prima analisi, l'intero fondo rustico risulta condotto nel rispetto dei metodi dell'agricoltura biologica, secondo quanto previsto dal Reg. UE 848/18, come risulta dal certificato CE_1600_11552_22 del 10/08/2022 (scadenza 10/08/2025).

Un particolare approfondimento è necessario per illustrare ancora meglio la presenza della seconda isola all'interno del fondo rustico "Coppa d'Oro" ed in particolare dell'appezzamento intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in San Severo (Fg) e coltivato a vigneto.

Tale vigneto, che come già detto è esteso Ha 4.10.57, risulta in perfetta continuità strutturale con uno dei vigneti di proprietà della "Azienda Viticola Ratino S.a.s. di Plescia Carlo C. – Società Agricola in Liquidazione" tanto che le due parti, seppur di 2 diversi proprietari, vanno a costituire un'unica unità produttiva, estesa complessivamente Ha 14,00 circa (di cui Ha 10 circa di proprietà del fallimento ed Ha 4 circa di proprietà [REDACTED])



Relazione di Stima Immobiliare, fallimento n 39/2012 - 3 Lotti
Tribunale Ordinario di Foggia

17



GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici; in dettaglio, deve accertarsi l'esatta consistenza dei terreni di cui allo "Insediamento a Nord San Severo (foglio n°7) Località "Coppa d'oro",

Si ricorda che per gli scopi della presente relazione, la valutazione sarà circoscritta esclusivamente alla destinazione agricola del fondo non manifestando ad oggi altro tipo di destinazioni; pertanto, saranno presi in considerazione solo quei fattori in grado di incidere direttamente sulla redditività agricola dei terreni.

Per la valutazione in oggetto il metodo di stima per confronto diretto o "comparativo" è da considerarsi il più idoneo.

Tale metodo è basato sulla formazione di un campione rappresentativo di compravendite reali di immobili, ottenuto attraverso un'indagine di mercato, che ha visto coinvolte diverse figure economiche operanti nel settore della compravendita dei fondi rustici (notai, intermediari, potenziali acquirenti, prezzi di altri fondi posti in vendita), oltre all'esperienza dello scrivente, che grazie all'attività di libero professionista, svolta su tutto il territorio provinciale, è a conoscenza del relativo mercato fondiario ed ha potuto procedere con una stima di tipo sintetico-comparativo, che consiste nella valutazione per confronto con altri fondi simili per condizioni estrinseche ed intrinseche nell'ambito dello stesso mercato, e di cui sono noti i recenti prezzi di compravendita, formando tre classi di comparazione rispettivamente per i vigneti, gli oliveti ed i seminativi.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dei vigneti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno vitato **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 42.000,00.**

Mentre, tenuto conto delle caratteristiche degli oliveti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno olivetato **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 26.000,00.**

In ultimo, tenuto conto delle caratteristiche dei terreni seminativi, nel nostro caso rappresentate da strade e capezzagne, da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno seminativo **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 30.000,00.**



Tali valutazioni trovano conferma anche nei listini dell'O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) della provincia di Foggia, con riferimento ai terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato complessivo del fondo di "Coppa d'Oro" ammonta a:

- Vigneto: Ha 50,00 x €/Ha 42.000,00 = € 2.100.000,00;
 - Oliveto: Ha 3,70 x €/Ha 26.000,00 = € 96.200,00;
 - Seminativo: Ha 2,50 x €/Ha 30.000,00 = € 75.000,00.
- Complessivamente: € 2.271.200,00**

La determinazione del valore di mercato appena indicato non tiene ancora conto però di una prima causa di deprezzamento, dovuta alla continuità strutturale del vigneto di proprietà della "Società agricola in Liquidazione" con quello di proprietà della [REDACTED] con sede in San Severo - Fg", che viene quantificato dallo scrivente in termini percentuali al 5% circa sull'intero valore di mercato sopradetto.

Anche la concessione in affitto alla [REDACTED] (contratto di affitto del 24/07/2009 e della durata di anni 30) del fondo rustico "Coppa d'Oro" determina un ulteriore notevole deprezzamento quantificato in termini percentuali al 20% circa sull'intero valore di mercato sopradetto.

Se ne ricava quindi che il più probabile valore di mercato del fondo rustico "Coppa d'Oro" è pari ad **€ 1.703.400,00 (€ 2.271.200,00 x 75%)**.

Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

Particelle . 10, 17, 18, 20, 859, 861, 863, 864, 873

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2010 al 06/08/2009:



-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 20/05/1989 al 16/10/2010

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/05/1989 Pubblico ufficiale CASSANO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 19517 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 514 registrato in data 09/06/1989 - Voltura n. 7436.1/1990 in atti dal 24/02/1993

Particella.308

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

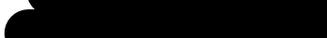
DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 09/09/2004 al 06/08/2009:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 09/09/2004 Pubblico ufficiale NOT. STELLA Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 1383 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 3213 registrato in data 10/09/2004 - PERMUTA Voltura n. 19044.1/2005 - Pratica n. FG0207721 in atti dal 17/11/2005

Situazione degli intestati dal 30/03/1989 al 09/09/2004

 nato a SAN SEVERO (FG) il 02/03/1965
 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/03/1989 Pubblico ufficiale ORSI ALEARDO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 29680 Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1445 registrato in data 03/04/1989 - n. 2950.1/1989 in atti dal 12/03/1990



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

LOTTO 1: Insieme di terreni anord di San Severo (Fg) in Località "Coppa d'oro", costituito da terreni su cui insistono vigneti ed uliveti della totale consistenza di 56 ha 22 are 07 ca con accesso dalla SP 35 identificati con i seguenti dati catastali:

Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €
7	10	AA	ULIV VIGNETO 2	40 30	31,22	22,89
		AB	VIGNETO 3	2 38 60	172,52	117,07
7	17	AA	ULIV VIGNETO 2	21 77	16,86	12,37
		AB	VIGNETO 3	1 67 81	121,33	82,33
7	18	-	VIGNETO 3	46 68	33,75	22,90
7	20	AA	ULIVETO 3	1 19 73	49,47	24,73
		AB	VIGNETO 3	10 17	7,35	4,99
7	308	AA	SEMINATIVO 3	3 54 16	146,33	91,45
		AB	VIGNETO 3	56 41	40,79	27,68
7	859	-	ULIV VIGNETO 2	2 11 32	163,71	120,05
7	861	-	ULIV VIGNETO 2	12 84	9,95	7,29
7	863	-	ULIV VIGNETO 2	00 06	0,05	0,03
7	864	-	ULIV VIGNETO 2	27 72 64	2.147,92	1.575,14
7	873	-	ULIV VIGNETO 2	15 69 58	1.215,93	891,68

Confini: partt. 872,868,860,277-279,229,719 a nord; partt. 9,233,29,24,237 ad ovest; partt.714,467,234 a sud; 231,396,307 e strada SP35 ad est.

Prezzo base: 1.700.000 (unmilionesettecentomila//00) euro

Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;

Di seguito sono riportate tutte le formalità presenti nell'accesso alla banca dati ipocatastale. Per quelle in cui il presente elenco non risulta esaustivo è riportata, in fondo, la specifica.



ISCRIZIONE del 19/12/1990 - Registro Particolare 2108 Registro Generale 26477

Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Repertorio 20678 del 13/12/1990

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 337 del 01/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 19/02/1993 - Registro Particolare 2653 Registro Generale 3040

Pubblico ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 39317 del 27/01/1993

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 358 Registro Generale 2750

Pubblico ufficiale LA MONACA EMMA Repertorio 55547 del 07/02/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3491 del 16/12/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 3055 del 27/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 29/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 25/06/2004 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 16770

Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166/303 del 24/06/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3588 del 26/08/2004
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 201 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
3. Annotazione n. 1488 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1312 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 693 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1981 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



ISCRIZIONE del 26/08/2004 - Registro Particolare 3588 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2719 del 2004
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 200 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 1489 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1313 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 694 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1982 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 17/09/2004 - Registro Particolare 3775 Registro Generale 23057
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1393/375 del 14/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1342 del 26/04/2006 (SURROGAZIONE)
2. Annotazione n. 3074 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3075 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 3818 del 21/09/2007 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
5. Annotazione n. 1490 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1314 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 695 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1983 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 10/09/2004 - Registro Particolare 16638 Registro Generale 22672
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1383/370 del 09/09/2004
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 3491 Registro Generale 30714
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1384 del 09/09/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 358 del 2001



TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 13314 Registro Generale 19852
Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 20633/10634 del
24/07/2009

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 30/11/2010 - Registro Particolare 17211 Registro Generale 25656
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 13026/7384 del 17/11/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 27292
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113399 del 15/12/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 3509 Registro Generale 5340
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1133 del 03/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 11660 Registro Generale 15012
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2236 del 05/06/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

La Trascrizione del 19/02/1993 è una servitù di acquedotto in favore del Consorzio di Bonifica della Capitanata

La Trascrizione del 30/11/2010 è una servitù di elettrodotto a favore di SOLAREOLICA - Srl

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o



concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Non sono presenti fabbricati. Per le indicazioni del PUG del Comune di San Severo si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica :





C.D.U. n. 535/Reg. 2022

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 **05/12/2022** prot. n. **43413/2022**, presentata dall'ing. **Giacomo Michele CASERTA** in qualità **CTU** giusta autorizzazione del 14.11.2022 del Tribunale di Foggia (Fallimento n. 39/2012);

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.L.** Parte Seconda, n.152 del 27 dicembre 2014;

Visti:

- il **P.P.T.R.** (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia), approvato con delibera di **G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015** pubblicata sul **BURP n. 40 del 23 marzo 2015**;
- la deliberazione di Consiglio Comunale **n.26 del 05 aprile 2019** avente ad oggetto l'approvazione dell'adeguamento del Piano urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).
- il **P.A.I.** (Piano di Bacino della Paglia, 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
7	10,17,18,20,308,859,861,863,864,873---

A) in base alle previsioni del **P.U.G.** - Piano Urbanistico Generale - **Parte Programmatica** le aree risultano qualificate 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	
Art. s 23.3 - Ep: Zona agricola del Radicosa (di alto valore agronomico di pregio ambientale e paesaggistico)	
23.3.1 - Costituiscono la zona Ep 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.	
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 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.	
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 avuti , 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.	
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:	





CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

• 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 (P);

• 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. 30 e comunque nel rispetto dell'indice di fabbricabilità pari a 0,83 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)

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 ricadono nell'Ambito Paesaggistico "Ivoliere" 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.;

-Le aree p.lla 10 (63%) p.lla 17 (1%) p.lla 864 (22%) P.LLA 873 (18%) ricadono in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. - Rete Ecologica Regionale** cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art.7.6.1.7 co.2 e co.3 delle N.T.A. del P.U.G.;

C) in base alle previsioni del P.A.L., così come riportato nel P.U.G. - **Parte Strutturale – Quadro C**, le aree p.lla 10 (63%) p.lla 17 (1%) p.lla 864 (21%) e p.lla 873 (18%) ricadono sia in **Alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali** disciplinata dall'art. 6 delle N.T.A. del P.A.L. sia in **Fasce di pertinenza fluviale** p.lla 10 (96%) p.lla 17 (45%) p.lla 864 (42%) e p.lla 873 (42%), disciplinate dall'art. 10 delle N.T.A. del P.A.L.

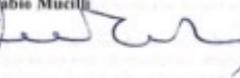
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi, ai sensi dell'art.15 della legge 12 novembre 2011 n. 183, né costituisce espressione di parere, nulla osta, atto di assenso e/o autorizzazione.

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

Si rilascia sulla base della richiesta dell'ing. **Giacomo Michele CASERTA**, presentata in data 05/12/2022 prot. n. 43413/2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per gli usi consentiti dalla legge.

San Severo, 19/12/2022

IL DIRIGENTE AREA V
G. Mucilli




Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

Non è richiesto per questa tipologia di immobili.



4.2. *Insediamiento a sud di San Severo (Fg)- Località "Ratino": Catasto Terreni:
Foglio 110 partt. 7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 526.*

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Insediamiento a sud di San Severo (Fg) - Località "Ratino", costituito da terreni su cui insistono uliveti e vigneti della consistenza di 34 ha 77 are 33 ca. I dati catastali sono i seguenti:

Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agragrio €
110	7	AA	ULIV VIGNETO 2	90 96	70,47	51,67
		AB	VIGNETO 1	3 06 19	553,47	237,20
110	49	AA	ULIV VIGNETO 2	75 02	58,12	42,62
		AB	VIGNETO 1	4 58 25	828,33	355,00
110	62	-	VIGNETO 1	1 09 43	197,81	84,77
110	76	-	ULIVETO 3	1 23 40	50,98	25,49
110	78	AA	ULIV VIGNETO 2	13 90	10,77	7,90
		AB	VIGNETO 1	49 00	88,57	37,96
110	79	-	ULIV VIGNETO 2	3 72 14	288,29	211,41
110	144	-	ULIVETO 2	1 23 40	70,10	35,05
110	145	-	VIGNETO 1	1 23 50	223,24	95,67
110	316	AA	ULIV VIGNETO 2	05 04	3,90	2,86
		AB	VIGNETO 1	1 06 82	193,09	82,75
110	366	AA	ULIV VIGNETO 2	21 01	16,28	11,94
		AB	VIGNETO 1	5 12 26	925,96	396,84
110	367	-	VIGNETO 1	59 55	107,64	46,13
110	368	AA	ULIV VIGNETO 2	87 69	67,93	49,82
		AB	VIGNETO 1	81 28	146,92	62,97
110	526	-	VIGNETO 1	7 58 49	1.371,05	587,59

Confini: partt.16,47,340,338,259,321, 308, 305,307 a nord; partt. 487,488 ad ovest;
partt. 80,132,133,391,573,151,152, 370, 482 a sud; partt. 11 (regio tratturo), 259,
258, 498, 401, 256, 350, 255, 501, 262, 254, 419, 321 ad est.





GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu



Descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;

Il fondo rustico ed i fabbricati di cui si tratta sono ubicati in località "Ratino" e raggiungibili percorrendo la SP20 fino ad arrivare ad una stradina di accesso che costeggia la centrale Turbo Gas.

Anche in questo caso, la zona è caratterizzata da terreni di buona fertilità sui quali sono assai diffuse le coltivazioni arbustive da alto reddito come la vite da vino allevata sia a "spalliera" che a "tendone", mentre tra le specie arboree troviamo l'olivo, tra questi ultimi prevalgono le varietà da olio come la "Peranzana", la restante parte dei terreni è destinata ad orticole oltre che a cereali e leguminose utili per le rotazioni agricole.

Il terreno ha giacitura di piano, con una quota media di 59 m s.l.m.m circa, ha una composizione granulometrica di medio impasto, una buona fertilità chimico-fisica di base, in grado di consentire la realizzazione delle più importanti colture sia erbacee che arbustive ed arboree, anche da alto reddito.

Relativamente alle fonti idriche per l'irrigazione il fondo è servito dalla rete pubblica per l'irrigazione (Consorzio per la Bonifica della Capitanata), inoltre nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 1 pozzo potenzialmente idoneo alla captazione delle acque di falda da utilizzarsi anche a scopi irrigui, ma del quale al momento non si conoscono le caratteristiche più importanti come la profondità e la portata e ciò a causa della contingente impossibilità di accedere agli archivi della Regione Puglia ex Genio Civile di Foggia, dovuta ai lavori di ristrutturazione attualmente in corso.

La situazione debitoria con il Consorzio di Bonifica è stata illustrata nel paragrafo relativo ai dati ed alle informazioni acquisite. Resta inteso che la potenzialità delle fonti idriche potrà essere sfruttata in pieno solo dopo aver regolarizzato la posizione debitoria.

Dal punto di vista urbanistico il fondo rustico "Ratino" ricade tutto in < Zona Agricola Pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata),

Ad oggi il fondo risulta in gran parte coltivato a vite per la produzione di uva da vino, allevata a spalliera con sistema di potatura a cordone speronato ed in parte olivetato



spazio per la produzione di olive da olio in gran parte appartenenti alla varietà "Peranzana" ed allevate a vaso e di olive da mensa della varietà "Bella di Cerignola".

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo dello scorso 24/11/2022 e dalle informazioni acquisite attraverso lo studio delle aereo-fotogrammetrie consultabili in rete, per quanto riguarda l'estensione delle colture presenti sul fondo rustico in oggetto, è possibile riportare quanto segue:

- Vigneti: Ha 28,70 circa;
- Oliveti: Ha 3,60 circa;
- Strade e capezzagne: Ha 2,70 circa.
- In Totale Ha 35,00 circa

I vigneti, come già detto, sono allevati a spalliera con potatura a cordone speronato, l'epoca di impianto risale mediamente a 20 anni fa circa, il sesto di impianto è di m 2,00 x m 0,80 (numero teorico di piante per Ha 6.250) sono provvisti di impianto di irrigazione del tipo a micro-portata di erogazione idoneo a consentire un notevole risparmio idrico.

Le varietà coltivate sono il Primitivo, lo Chardonnay ed il Bombino Bianco.

Gli oliveti sono disetanei tra loro, lungo le strade interne aziendali si trovano numerose piante di olive da mensa.

La forma di allevamento è il vaso, il sesto di impianto non è sempre regolare, in alcuni casi sono state riscontrate "fallanze" oltre la norma.

Si fa presente che l'intero fondo rustico rientra nell'area riconosciuta per la produzione di vini DOC A (San Severo), DOC C (Tavoliere delle Puglie) e IGT (Puglia).

Inoltre da una prima analisi, l'intero fondo rustico risulta condotto nel rispetto dei metodi dell'agricoltura biologica, secondo quanto previsto dal Reg. UE 848/18, come risulta dal certificato CE_1600_11552_22 del 10/08/2022 (scadenza 10/08/2025).





GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici; in dettaglio, deve accertarsi l'esatta consistenza dei terreni di cui all'Azienda Sud San Severo foglio n°110 – Località "Ratino".

Per quanto riguarda i terreni, si ricorda che per gli scopi della presente relazione, la valutazione sarà circoscritta esclusivamente alla destinazione agricola del fondo non manifestando ad oggi altro tipo di destinazioni, pertanto saranno presi in considerazione solo quei fattori in grado di incidere direttamente sulla redditività agricola dei terreni.

Per la valutazione in oggetto il metodo di stima per confronto diretto o "comparativo" è da considerarsi il più idoneo.

Tale metodo è basato sulla formazione di un campione rappresentativo di compravendite reali di immobili, ottenuto attraverso un'indagine di mercato, che ha visto coinvolte diverse figure economiche operanti nel settore della compravendita dei fondi rustici (notai, intermediari, potenziali acquirenti, prezzi di altri fondi posti in vendita), oltre all'esperienza dello scrivente, che grazie all'attività di libero professionista, svolta su tutto il territorio provinciale, è a conoscenza del relativo mercato fondiario ed ha potuto procedere con una stima di tipo sintetico-comparativo, che consiste nella valutazione per confronto con altri fondi simili per condizioni estrinseche ed intrinseche nell'ambito dello stesso mercato, e di cui sono noti i recenti prezzi di compravendita, formando tre classi di comparazione rispettivamente per i vigneti gli oliveti ed i seminativi.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dei vigneti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno vitato **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 42.000,00.**

Mentre, tenuto conto delle caratteristiche degli oliveti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno **olivettato il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 26.000,00.**

In ultimo, tenuto conto delle caratteristiche dei terreni seminativi, nel nostro caso rappresentate da strade e capezzagne, da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno **seminativo il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 30.000,00.**



Tali valutazioni trovano conferma anche nei listini dell'O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) della provincia di Foggia, con riferimento ai terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato complessivo del fondo di "Ratino" ammonta a:

- Vigneto: Ha 28,70 x €/Ha 42.000,00 =	€ 1.205.400,00;
- Oliveto: Ha 3,60 x €/Ha 26.000,00 =	€ 93.600,00;
- Seminativo: Ha 2,70 x €/Ha 30.000,00 =	<u>€ 81.000,00.</u>
Complessivamente:	€ 1.380.000,00

La determinazione del valore di mercato appena indicato non tiene ancora conto però di una causa di deprezzamento, dovuta alla cessione in affitto alla "Capitanata Agricola s.r.l. (contratto di affitto del 24/07/2009 e della durata di anni 30) del fondo rustico "Ratino" che determina un notevole deprezzamento quantificato in termini percentuali al 20% circa sull'intero valore di mercato sopradetto.

Se ne ricava quindi che il più probabile valore di mercato del fondo rustico "Ratino" è **pari ad € 1.104.000,00 (€ 1.380.000,00 x 80%).**

Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

Particelle .7, 62, 366

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009



-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/1966 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE - Voltura n. 9324.1/1988 in atti dal 18/06/1990

Particelle .49,367

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004



Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE & CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG)
Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti
dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a [REDACTED] -

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/11/1966 Pubblico ufficiale D' ANGELO MATTEO
Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 20064 - UR Sede SAN SEVERO (FG)
Registrazione Volume 165 n. 2210 registrato in data 22/11/1986 - Voltura n. 722886
in atti dal 25/03/1988 in atti dal 09/04/1990

Particelle . 526 (484 fino al 07.09.23)

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA
(FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI
Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione
registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n.
610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 15/01/2010 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE & CSede in SAN SEVERO
(FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/01/2010 Pratica n. FG0010752 in
atti dal 15/01/2010 presentato il 14/01/2010 (n. 10752.1/2010)

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 15/01/2010

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE & CSede in SAN SEVERO
(FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO
(MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato
in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica
n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004



Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE & C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a [REDACTED] -

Particelle .76,144

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 03/07/2001 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE & C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 03/07/2001 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 103371 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11191.1/2001 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 18/07/2001

Situazione degli intestati dal 26/01/1996 al 03/07/2001

- [REDACTED] nato a [REDACTED] - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/01/1996 Pubblico ufficiale ORSI A. Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 33526 - Voltura n. 1945.1/1996 in atti dal 26/02/1997

Situazione degli intestati dal 18/04/1990 al 26/01/1996



- [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/9
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] -Proprieta' 1/9
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Proprieta' 1/9
- [REDACTED] nato a [REDACTED] (C) n. 00/11/1990
MRLLRD50S061158D - Proprieta' 1/9

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/1990 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione Volume 179 n. 768 registrato in data 04/09/1990 - Voltura n. 6487.1/1990 in atti dal 16/02/1993

Particelle 78

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000al 16/10/2000

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.2/2000 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati dal 28/01/1985 al 04/05/2000

- AZIENDA VITICOLA RATINO SOCIETA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI DOTTORE GIUSEPPE PISANTE E CProprieta` per 1/1



DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 28/01/1985 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE - Voltura n. 9324.2/1988 in atti dal 18/06/1990

Situazione degli intestati dal 20/07/1981 al 28/01/1985

-RATINO SASSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/07/1981 Pubblico ufficiale D ANGELO MATTEO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 88305 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 4289 registrato in data 10/08/1981 - Voltura n. 791481 in atti dal 18/12/1985

Particelle 79, 316

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.1/2000 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 04/05/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1



DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - Voltura n. 2152.1/1999 in atti dal
31/03/1999

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED] - Comproprietario
- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED] Comproprietario
- [REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario

Particelle 368

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA
(FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI
Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione
registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n.
610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO
(FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO
(MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato
in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica
n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE&
C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale
FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.1/2000 in atti dal
04/05/2000

Situazione degli intestati dal 12/04/1999 al 04/05/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO & C Sede in SAN SEVERO
(FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 12/04/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 88164 - Voltura n. 3115.1/1999 in atti dal
21/05/1999



Situazione degli intestati fino al 12/04/1999

[REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED] - Comproprietario
 [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED] - Comproprietario
 [REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) [REDACTED]
 [REDACTED] Comproprietario

Particelle 145

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.2/2000 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati dal 31/10/1981 al 04/05/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 31/10/1981 Pubblico ufficiale D ANGELO MATTEO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 89218 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 6302 registrato in data 16/11/1981 - Voltura n. 918481 in atti dal 18/12/1985



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

LOTTO 2: Insedimento a sud di San Severo (Fg) - Località "Ratino", con accesso principale dalla SP 20. Costituito da terreni su cui insistono uliveti e vigneti della consistenza di 34 ha 77 are 33 ca. I dati catastali sono i seguenti:

Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agragrio €
110	7	AA	ULIV VIGNETO 2	90 96	70,47	51,67
		AB	VIGNETO 1	3 06 19	553,47	237,20
110	49	AA	ULIV VIGNETO 2	75 02	58,12	42,62
		AB	VIGNETO 1	4 58 25	828,33	355,00
110	62	-	VIGNETO 1	1 09 43	197,81	84,77
110	76	-	ULIVETO 3	1 23 40	50,98	25,49
110	78	AA	ULIV VIGNETO 2	13 90	10,77	7,90
		AB	VIGNETO 1	49 00	88,57	37,96
110	79	-	ULIV VIGNETO 2	3 72 14	288,29	211,41
110	144	-	ULIVETO 2	1 23 40	70,10	35,05
110	145	-	VIGNETO 1	1 23 50	223,24	95,67
110	316	AA	ULIV VIGNETO 2	05 04	3,90	2,86
		AB	VIGNETO 1	1 06 82	193,09	82,75
110	366	AA	ULIV VIGNETO 2	21 01	16,28	11,94
		AB	VIGNETO 1	5 12 26	925,96	396,84
110	367	-	VIGNETO 1	59 55	107,64	46,13
110	368	AA	ULIV VIGNETO 2	87 69	67,93	49,82
		AB	VIGNETO 1	81 28	146,92	62,97
110	526	-	VIGNETO 1	7 58 49	1.371,05	587,59

Confini: partt. 16,47,340,338,259,321, 308, 305,307 a nord; partt. 487,488 ad ovest; partt. 80,132,133,391,573,151,152, 370, 482 a sud; partt. 11 (regio tratturo), 259, 258, 498, 401, 256, 350, 255, 501, 262, 254, 419, 321 ad est.

Prezzo base:

Il prezzo base dei terreni è di € 1.100.000 (euro unmilione centomila euro//00)



Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni.

Di seguito sono riportate tutte le formalità presenti nell'accesso alla banca dati ipocatastale. Per quelle in cui il presente elenco non risulta esaustivo, eventualmente, è riportata, in fondo, la specifica.

TRASCRIZIONE del 03/02/1995 - Registro Particolare 1620 Registro Generale 2017
Pubblico ufficiale UFFI.REGISTRO Repertorio 768/179 del 09/09/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 02/02/1996 - Registro Particolare 1636 Registro Generale 1996
Pubblico ufficiale ORSI ALEARDO Repertorio 33526 del 26/01/1996
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 30/03/1999 - Registro Particolare 4427 Registro Generale 5971
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 87261 del 01/03/1999
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/05/1999 - Registro Particolare 7098 Registro Generale 9594
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 88164 del 12/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 11191 Registro Generale 14889
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 103371 del 03/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12160 del 23/06/2004

ANNOTAZIONE del 26/07/2001 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 15854
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 102833 del 29/05/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 13863 del 1986



TRASCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 12160 Registro Generale 16540
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 103371 del 03/07/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11191 del 2001

ISCRIZIONE del 25/06/2004 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 16770
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166/303 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3588 del 26/08/2004
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 201 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
3. Annotazione n. 1488 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1312 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 693 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1981 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 26/08/2004 - Registro Particolare 3588 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2719 del 2004

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 200 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 1489 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1313 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 694 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1982 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



ISCRIZIONE del 17/09/2004 - Registro Particolare 3775 Registro Generale 23057
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1393/375 del 14/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1342 del 26/04/2006 (SURROGAZIONE)
2. Annotazione n. 3074 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3075 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 3818 del 21/09/2007 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
5. Annotazione n. 1490 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1314 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 695 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1983 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 392 Registro Generale 2566
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - G.E.M.A. S.P.A. Repertorio 35 del 30/01/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2671 del 09/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 05/09/2008 - Registro Particolare 15046 Registro Generale 22595
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2766 del 21/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 4748 Registro Generale 26799
Pubblico ufficiale EQUITALIA FOGGIA SPA Repertorio 298 del 26/10/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193
Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 4748 Registro Generale 26799
Pubblico ufficiale EQUITALIA FOGGIA SPA Repertorio 298 del 26/10/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 13314 Registro Generale 19852
Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 20633/10634 del
24/07/2009
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 27292
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113399 del 15/12/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 3509 Registro Generale 5340
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1133 del 03/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 11660 Registro Generale 15012
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2236 del 05/06/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Non sono necessarie ulteriori specifiche per le formalità sopra riportate.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



- c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Non sono presenti fabbricati. Per le indicazioni del PUG del Comune di San Severo si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica





CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE



C.D.U. n. 537/Reg. 2022

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 **05/12/2022** prot. n. **43413/2022**, presentata dall'ing. **Giacomo Michele CASERTA** in qualità **CTU** giusta autorizzazione del 14.11.2022 del Tribunale di Foggia (Fallimento n. 39/2012);

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.L.**, Parte Seconda, n.152 del 27 dicembre 2014;

Visti:

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

- 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
110	7,49,62,79,76,78,144,145,316,366,368,470 E.U.,484---

A) in base alle previsioni del **P.U.G.** - Piano Urbanistico Generale - **Parte Programmatica** 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 notturne 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.

e) 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 culturale di 10.000 mq.

23.2.3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:





CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

• 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 (P);
• per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni per servizi (S), limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.

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

23.2.5 - 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.;

-Le aree p.lla 62 (23%) p.lla 368 (22%) p.lla 484 (22%) ricadono in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Area di rispetto delle componenti culturali insediative, Rete Tratturi**, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art.7.6.3.7 delle N.T.A. del P.U.G.

-Le aree (100%) ricadono in zona tipizzata come **Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) - Paesaggi rurali - Contesto agricolo pregiato**, 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.;

-Le aree p.lla 7 (100%) p.lla 49 (79%) p.lla 62 (17%) p.lla 76 (53%) p.lla 78 (55%) p.lla 79 (47%) p.lla 144 (57%) p.lla 145 (62%) p.lla 316 (100%) p.lla 366 (100%) p.lla 368 (17%) p.lla 484 (19%) ricadono in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Testimonianze della stratificazione insediativa - Aree a rischio archeologico - "Masseria Ratino"**, cui si applicano le misure di cui alle disposizioni dell' art. 7.6.3.6 co.3bis e co.3ter delle N.T.A. del P.U.G; pertanto, fatta salva la disciplina di tutela prevista dalla Parte II del Codice e fermo restando l'applicazione dell'art. 106 co.1, preliminarmente all'esecuzione di qualsivoglia intervento che comporti attività di scavo e/o movimento terra, compreso lo scasso agricolo, che possa compromettere il ritrovamento e la conservazione dei reperti, è necessaria l'esecuzione di saggi archeologici da sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio per il nulla osta;

C) in base alle previsioni del **P.A.L.**, così come riportato nel **P.U.G. - Parte Strutturale - Quadro C**, le aree p.lla 62 (22%) p.lla 78 (5%) p.lla 79 (21%) p.lla 368 (34%) p.lla 484 (3%) ricadono parzialmente in **Area BP a Pericolosità idraulica bassa** disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.L.;

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

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

Si rilascia sulla base della richiesta dell'ing. **GIACOMO MICHELE CASERTA**, presentata in data 05/12/2022 prot. n. 43413/2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per gli usi consentiti dalla legge.

San Severo, 19/12/2022

IL DIRIGENTE AREA V
Arch. Fabio Mucilli

Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

Non è richiesto per questa tipologia di immobili.



**4.3. Insediamento a sud di San Severo (Fg)- Località "Ratino": Catasto Fabbricati
Foglio 110 part. 470 sub 3 e 4; Catasto Terreni: Foglio 110 part. 527**

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Insediamento a sud di San Severo (Fg) - Località "Ratino", costituito da tre fabbricati: villa unifamiliare, un fabbricato ufficio/deposito, un fabbricato deposito e da terreni, strada di accesso, della consistenza di 00 ha 41 are 53 ca. I dati catastali sono i seguenti:

Foglio	particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
110	470	3	A/3	19,5 vani	447 mq esc. scoperte 439 mq	1.208,51
110	470	4	D/10			4.050,00
Indirizzo:		STRADA STATALE 16 PER FOGGIA Piano T-1				
Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €
110	527	-	VIGNETO 1	41 53	75,43	32,33

Confini: particella 526, part. 11 (regio tratturo).



Descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;

Il fondo rustico ed i fabbricati di cui si tratta sono ubicati in località "Ratino" e raggiungibili provenendo da San Severo, percorrendo la SS n. 16 in direzione Foggia, per Km 2,5 circa fino ad arrivare ad una stradina di accesso che conduce al cancello aziendale ubicato a destra della strada asfaltata.

I fabbricati presenti sono situati all'ingresso dell'insediamento, appena entrati dalla SS 16. Varcato il cancello automatico d'ingresso, sulla sinistra si incontra per prima la villetta unifamiliare, a seguire il fabbricato sede di uffici, abitazione custode e deposito macchinari che si sviluppa perpendicolarmente alla villetta, alle spalle della quale è presente un deposito/magazzino, una volta sede del frantoio.

La villetta unifamiliare ha l'accesso principale sulla stradina d'ingresso all'insediamento. E' costituita da due piani con tetto spiovente, costruita in struttura intelaiata in c.a., murature in blocchi forati, copertura in coppi. La villetta ha finiture di ottimo livello, infissi in alluminio e grate anti intrusione esterne. Sono presenti impianto idrico, fognario, di condizionamento e riscaldamento, completati dalla presenza di due camini. Al piano terra si sviluppa la zona giorno con ampia cucina, locale di servizio, 3 servizi e due saloni, uno nel corpo del fabbricato ed il secondo a forma di L annesso all'originaria struttura con copertura lignea. La zona notte si sviluppa al secondo piano con 4 camere e 3 servizi. Di seguito si riportano le planimetrie con alcune differenze rispetto a quelle catastali (vedi relazione luglio 2023, allegata, per le differenze), affiancate dalle foto principali che permettono una più completa descrizione.

Il fabbricato successivo è costituito da una struttura in legno che fa da tettoia per ricovero di automezzi, il resto dell'edificio è in struttura mista, prefabbricata e acciaio, con copertura in pannelli a sandwich. I locali adibiti ad uffici ed abitazione, tutti dotati di servizi igienici, hanno infissi in alluminio e legno e sono dotati di impianti idrici, fognario, di condizionamento e riscaldamento. Infine, nella parte terminale del fabbricato è presente un deposito delle attrezzature da cui si evince chiaramente la tipologia e la struttura dell'immobile. Anche in questo caso le foto riportate di seguito rendono bene l'idea.



Alle spalle della villetta è presente un locale magazzino/deposito, di struttura mista prefabbricata ed acciaio e copertura con pannelli sandwich. L'immobile è suddiviso in tre locali, due adibiti a magazzino ed il terzo sede di un ex frantoio, con annessi servizi igienici. Su due lati del fabbricato si sviluppa una struttura in acciaio che fa da tettoia chiusa mediante un telo in plastica adatto allo scopo. Tutti i fabbricati appena descritti costituiscono un compendio immobiliare funzionale ai terreni di cui si dirà in seguito ma perfettamente indipendenti dagli stessi, ragion per cui si è effettuata una valutazione specifica.





GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu



GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu



GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici; in dettaglio, deve accertarsi l'esatta consistenza dei terreni di cui all'Azienda Sud San Severo foglio n°110 – Località "Ratino".

La metodologia di stima dei beni immobili è stata prima d'ora illustrata. La posizione dei fabbricati, la tipologia e la mancanza di compravendita recenti di contesti simili hanno spinto lo scrivente ad utilizzare il prezzo unitario al mq. Tale dato è stato desunto da valori relativi alle zone periferiche del Comune di San Severo e successivamente adattato al caso di specie. In definitiva si è preso per la villetta unifamiliare il valore di 720 €/mq, mentre per i depositi/uffici il valore di 380 €/mq. Chiaramente non si è tenuto conto che, nel fabbricato ad uso uffici, attualmente, alcuni locali sono adibiti ad abitazione. Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali e la stima del valore di mercato più probabile.

VILLETTA	Superficie	Peso mercantile	Superficie commerciale
	mq		mq
Piano primo,	99,87	1,00	99,87
Balcone,	13,64	0,35	4,77
Piano terra	131,20	1,00	131,20
Piano terra, sala feste	213,78	0,50	106,89
Giardino	683,02	0,10	68,30
Totale superfici	1141,51		411,04
Valore di mercato			295.945,92 €



UFFICI/DEPOSITO	Superficie	Peso mercantile	Superficie commerciale
	mq		mq
Uffici	184,80	1,00	184,80
Ricovero mezzi	104,88	0,50	52,44
Tettoia	45,00	0,35	15,75
Totale superfici	334,68		252,99
Valore di mercato			96.136,20 €
DEPOSITO	Superficie	Peso mercantile	Superficie commerciale
	mq		mq
Magazzino	294,80	1,00	294,80
Tettoia	123,20	0,35	43,12
Totale superfici	418,00		337,92
Valore di mercato			128.409,60 €
Strade di accesso/egresso	6105,40	0,03	152,64
			58.001,30 €
Totale complessivo superficie su cui insistono i fabbricati	7886,08		
Valore di mercato totale fabbricati			578.493,02 €

Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.**Particelle .470 sub 3,4**

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 30/10/2003 al 06/08/2009:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/10/2003 Pratica n. 304186 in atti dal 30/10/2003 COSTITUZIONE (n. 1902.1/2003)



Particelle .470 (originario terreno su cui si è edificato già part.8)

Situazione degli intestati dal 17/06/2002 al 28/10/2003:

--AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE & C Sede in SAN SEVERO (FG) 00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 17/06/2002 Pratica n. 127718 in atti dal 17/06/2002 (n. 1293.1/2002)

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 17/06/2002

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE & C Sede in SAN SEVERO (FG) 00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/1966 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE - Voltura n. 9324.1/1988 in atti dal 18/06/1990

Particelle .527 (484 fino al 07.09.23)

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 15/01/2010 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE & C Sede in SAN SEVERO (FG) 00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/01/2010 Pratica n. FG0010752 in atti dal 15/01/2010 presentato il 14/01/2010 (n. 10752.1/2010)



Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 15/01/2010

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED]

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

LOTTO 3: Insediamento a sud di San Severo (Fg) - Località "Ratino", con accesso principale dalla SS 16. Costituito da tre fabbricati e terreni. Villa unifamiliare a due piani con giardino. Al piano terra ingresso, ampi saloni di rappresentanza, ampia cucina con locali di servizio e 3 servizi igienici. Al primo piano la zona notte con 3 camere e 3 servizi igienici (sup. commerciale 411,04 mq). Fabbricato deposito con una tettoia, uffici e magazzino (sup. commerciale 252,99 mq). Fabbricato uso deposito (sup. commerciale 337,92 mq). Strada di accesso costituita dalla part. 527 al catasto terreni.



Foglio	particella	Sub	Categoria	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita €
110	470	3	A/3	19,5 vani	447 mq esc. scoperte 439 mq	1.208,51
110	470	4	D/10			4.050,00
Indirizzo:		STRADA STATALE 16 PER FOGGIA Piano T-1				
Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agragrio €
110	527	-	VIGNETO 1	41 53	75,43	32,33

Prezzo base:

Il prezzo base è di € 565.000 (euro cinquecentosessantacinquemila/00) euro, stabilito dal valore di mercato detratti i costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni.

Di seguito sono riportate tutte le formalità presenti nell'accesso alla banca dati ipocatastale. Per quelle in cui il presente elenco non risulta esaustivo, eventualmente, è riportata, in fondo, la specifica.

TRASCRIZIONE del 03/02/1995 - Registro Particolare 1620 Registro Generale 2017
Pubblico ufficiale UFFI.REGISTRO Repertorio 768/179 del 09/09/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 02/02/1996 - Registro Particolare 1636 Registro Generale 1996
Pubblico ufficiale ORSI ALEARDO Repertorio 33526 del 26/01/1996
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 30/03/1999 - Registro Particolare 4427 Registro Generale 5971
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 87261 del 01/03/1999
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE del 20/05/1999 - Registro Particolare 7098 Registro Generale 9594
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 88164 del 12/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 11191 Registro Generale 14889
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 103371 del 03/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12160 del 23/06/2004

ANNOTAZIONE del 26/07/2001 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 15854
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 102833 del 29/05/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 13863 del 1986

TRASCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 12160 Registro Generale 16540
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 103371 del 03/07/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11191 del 2001



ISCRIZIONE del 25/06/2004 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 16770
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166/303 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3588 del 26/08/2004
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 201 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
3. Annotazione n. 1488 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1312 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 693 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1981 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 26/08/2004 - Registro Particolare 3588 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2719 del 2004

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 200 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 1489 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1313 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 694 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1982 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 17/09/2004 - Registro Particolare 3775 Registro Generale 23057
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1393/375 del 14/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1342 del 26/04/2006 (SURROGAZIONE)
2. Annotazione n. 3074 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3075 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 3818 del 21/09/2007 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
5. Annotazione n. 1490 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1314 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 695 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1983 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



ISCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 392 Registro Generale 2566
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - G.E.M.A. S.P.A. Repertorio 35 del 30/01/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2671 del 09/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 05/09/2008 - Registro Particolare 15046 Registro Generale 22595
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2766 del 21/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 4748 Registro Generale 26799
Pubblico ufficiale EQUITALIA FOGGIA SPA Repertorio 298 del 26/10/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 13314 Registro Generale 19852
Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 20633/10634 del
24/07/2009
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 27292
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113399 del 15/12/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 3509 Registro Generale 5340
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1133 del 03/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 11660 Registro Generale 15012
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2236 del 05/06/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Non sono necessarie ulteriori specifiche per le formalità sopra riportate.



Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

d) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, le ultime planimetria presenti, però, hanno alcune differenze rispetto allo stato rilevato. Differenze lievi che potranno essere regolarizzate mediante un aggiornamento al catasto. **La pratica avrà un costo presumibile di 1.500 €.**

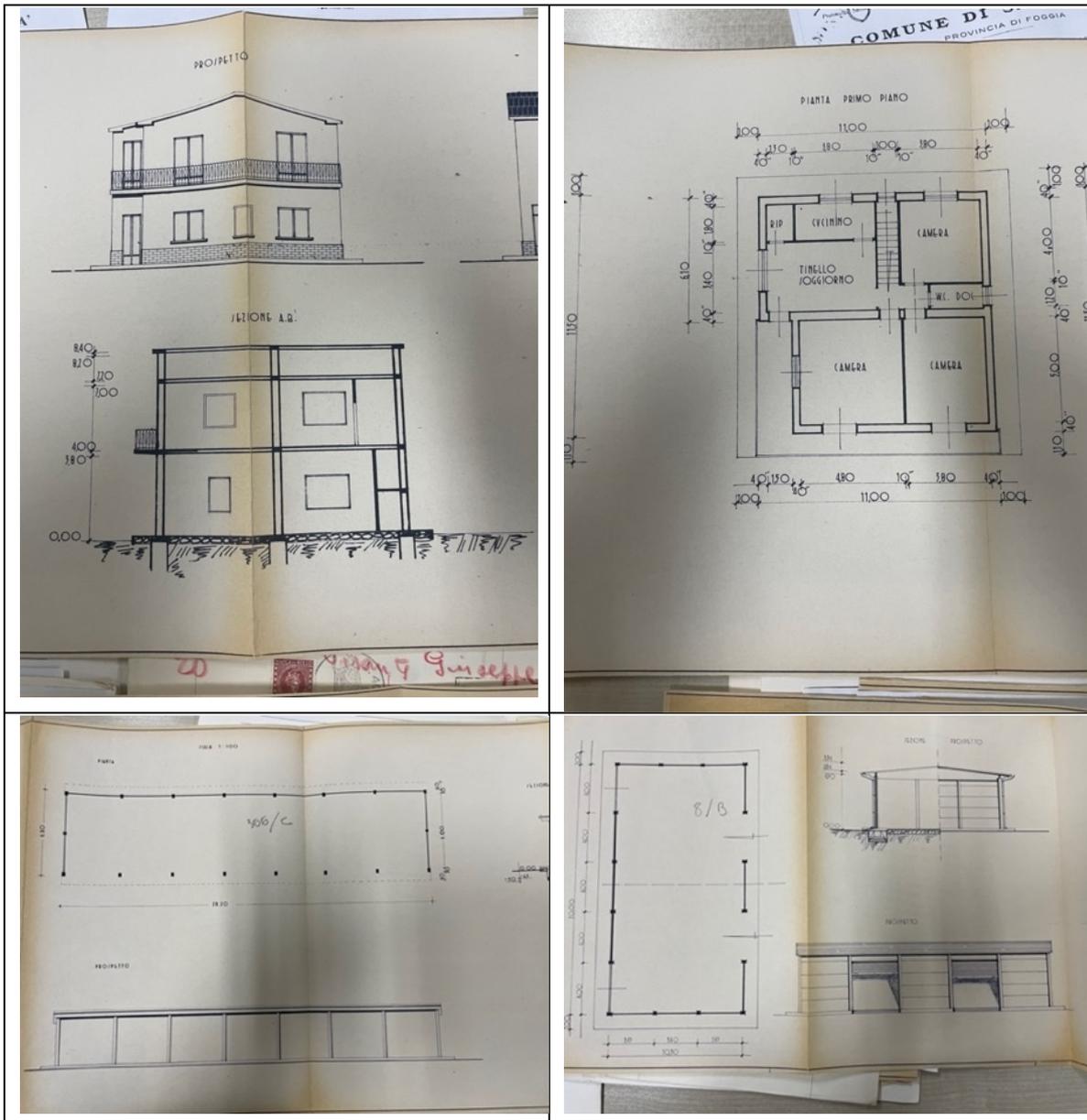
e) accertare se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Gli immobili sono stati realizzati originariamente con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruire del 14.09.1971
- Licenza di costruire del 15.09.1971
- Certificato di ultimazione lavori del 18/07/1972
- Abitabilità n. 1712 del 21.07.1972
- Abitabilità n. 1713 del 21.07.1972

Se ne riportano le planimetrie ed i prospetti depositati in Comune:





- f) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Le pratiche edilizie sopra elencate solo le uniche ricevute dagli uffici tecnici del Comune di San Severo. Dal confronto delle planimetrie presenti in Comune e quanto rilevato e riportato nella descrizione degli immobili appare chiaro che i fabbricati hanno subito importanti modifiche nel corso degli anni. In particolare, la villetta è stata ampliata al piano terra seppure con una struttura leggera con la copertura



linea. Il fabbricato uffici/deposito è stato chiuso interamente ed adibito ad uffici. Il locale deposito, infine, è stato suddiviso in tre ambienti, uno in più rispetto all'originario. Con la documentazione del Comune attualmente disponibile, si dovranno regolarizzare i tre fabbricati con una pratica edilizia in sanatoria per dimostrare la doppia conformità. Secondo i dettami del Certificato di Destinazione Urbanistica che riportiamo di seguito.

La pratica edilizia avrà un costo presumibile variabile tra gli 8.000 ed i 10.000 euro.

Ne consegue che per la regolarizzazione catastale ed edilizia si dovrà detrarre dal valore stimato per gli immobili la quota di 11.500 euro.





CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE



C.D.U. n. 537/Reg. 2022

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 **05/12/2022** prot. n. **43413/2022**, presentata dall'ing. **Giacomo Michele CASERTA** in qualità **CTU** giusta autorizzazione del 14.11.2022 del Tribunale di Foggia (Fallimento n. 39/2012);

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.L.**, Parte Seconda, n.152 del 27 dicembre 2014;

Visti:

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

- 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.L.** (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
110	7,49,62,79,76,78,144,145,316,366,368,470 E.U.,484---

A) in base alle previsioni del **P.U.G.** - Piano Urbanistico Generale - **Parte Programmatica** 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 notturne 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.

e) 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 culturale di 10.000 mq.

23.2.3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:





CITTÀ DI SAN SEVERO
Provincia di Foggia

AREA V
URBANISTICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

• 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 (P);
• per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni per servizi (S), limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.
23.2.4 - Gli interventi -edilizi e non- devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola va esercitata nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni, salvaguardando le biodiversità presenti e valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi.
23.2.5 - 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.;
-Le aree p.lla 62 (23%) p.lla 368 (22%) p.lla 484 (22%) ricadono in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Area di rispetto delle componenti culturali insediative, Rete Tratturi**, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art.7.6.3.7 delle N.T.A. del P.U.G.
-Le aree (100%) ricadono in zona tipizzata come **Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) - Paesaggi rurali - Contesto agricolo pregiato**, 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.;
-Le aree p.lla 7 (100%) p.lla 49 (79%) p.lla 62 (17%) p.lla 76 (53%) p.lla 78 (55%) p.lla 79 (47%) p.lla 144 (57%) p.lla 145 (62%) p.lla 316 (100%) p.lla 366 (100%) p.lla 368 (17%) p.lla 484 (19%) ricadono in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP) - Testimonianze della stratificazione insediativa - Aree a rischio archeologico - "Masseria Ratino"**, cui si applicano le misure di cui alle disposizioni dell' art. 7.6.3.6 co.3bis e co.3ter delle N.T.A. del P.U.G; pertanto, fatta salva la disciplina di tutela prevista dalla Parte II del Codice e fermo restando l'applicazione dell'art. 106 co.1, preliminarmente all'esecuzione di qualsivoglia intervento che comporti attività di scavo e/o movimento terra, compreso lo scasso agricolo, che possa compromettere il ritrovamento e la conservazione dei reperti, è necessaria l'esecuzione di saggi archeologici da sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio per il nulla osta;

C) in base alle previsioni del **P.A.L.**, così come riportato nel **P.U.G. - Parte Strutturale - Quadro C**, le aree p.lla 62 (22%) p.lla 78 (5%) p.lla 79 (21%) p.lla 368 (34%) p.lla 484 (3%) ricadono parzialmente in **Area BP a Pericolosità idraulica bassa** disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.L.;

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

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

Si rilascia sulla base della richiesta dell'ing. **GIACOMO MICHELE CASERTA**, presentata in data 05/12/2022 prot. n. 43413/2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per gli usi consentiti dalla legge.

San Severo, 19/12/2022

IL DIRIGENTE AREA V
Arch. Fabio Mucilli

Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

Per gli immobili, di seguito, si riportano i frontespisti degli Ape registrati agli organi competenti. La villetta è in classe energetica E. I fabbricati uffici e deposito in classe energetica F.

GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu





DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E.1.1**

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 :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **San Severo (FG)**
Cod.Istat: **71051**
Indirizzo : **Strada Statale 16 Km 653+250**
CAP 71016

Piano : T/1 - Interno : -

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

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1950**
Superficie utile riscaldata (m²) : **375.53**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **1676.23**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		San Severo - I158		Sezione		Foglio 110		Particella 470	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

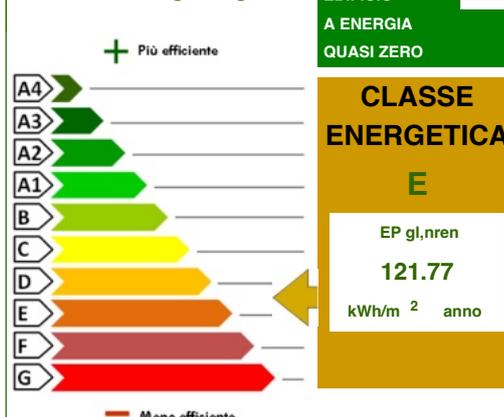
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (51.95)

Se esistenti:

-- (---)



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E8**

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 :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **San Severo (FG)**
Cod.Istat: **71051**
Indirizzo : **Strada Statale 16 Km 653+250**
CAP 71016

Piano : T - Interno : -

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

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1950**
Superficie utile riscaldata (m²) : **250.90**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **1064.58**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		San Severo - I158		Sezione		Foglio 110		Particella 470	
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a	
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

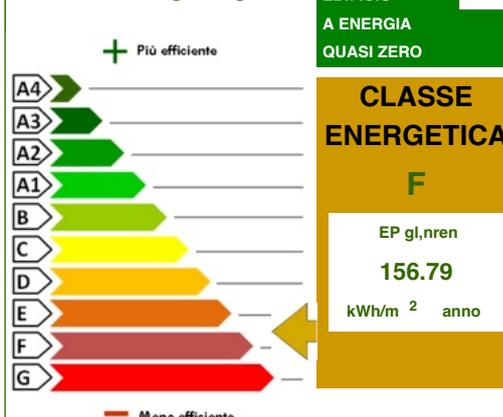
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (49.39)

Se esistenti:

-- (---)

5. Quadro sinottico stime

LOTTO	FOGLIO	PARTT.	SUB	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO
1.Insediamiento a nord di San Severo (Fg) – Località “Coppa d’oro”:	7	10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873		TERRENI	1.700.000,00 €
2.Insediamiento a sud di San Severo (Fg) - Località “Ratino -TERRENI	110	7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 526.		TERRENI	1.100.000,00 €
3.Insediamiento a sud di San Severo (Fg) - Località “Ratino - FABBRICATI	110	470	3,4	A/3-D/10	565.000,00 €
	110	527		TERRENI	

Con la presente relazione composta di n° 71 pagine più allegati, il CTU ritiene di aver adempiuto l’incarico conferitogli, resta a disposizione dell’Autorità Giudiziaria per qualsivoglia chiarimento in merito. Si provvederà al deposito in cancelleria.

Foggia, lì 15 settembre 2023

il CTU
ing. Giacomo Michele Caserta



ALLEGATI

AGE.AGEDP-FG.REGISTRO TIPO FRAZIONAMENTO
UFFICIALE.0139566.07-09-2023.UIAMENTO
zioneUfficio provinciale di: FOGGIA - Territorio
Protocollo: 2023/153376
Data: 07/09/2023

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	SAN SEVERO	Sez. Censuaria	
Foglio	110	Particelle	484
Tecnico	STELLUTI PAOLO	Qualifica	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia	FOGGIA		

Esiti dell'aggiornamento censuarioSintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Natura	Lotti		Dati Censuari		R. D. €	R. A. €	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	ha	a	ca		Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe			
	principale	sub													
O	484	000			00008	00	22	SN			029	1	1446.48	619.92	
S	484	000			00000	00	00				000				
C		000	a	526	00007	58	49	SN			000		1371.05	587.59	
C		000	b	527	00000	41	73	SN			000		75.43	32.33	

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0141530/2023 del 10/08/2023 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	2023/FG0153376	Data di approvazione:	07/09/2023
----------------	-----------------------	-----------------------	-------------------

Il Tecnico: **NNNNL**
 Il Direttore dell'Ufficio: **MICHELE GAMMAROTA**
 (Responsabile del procedimento)

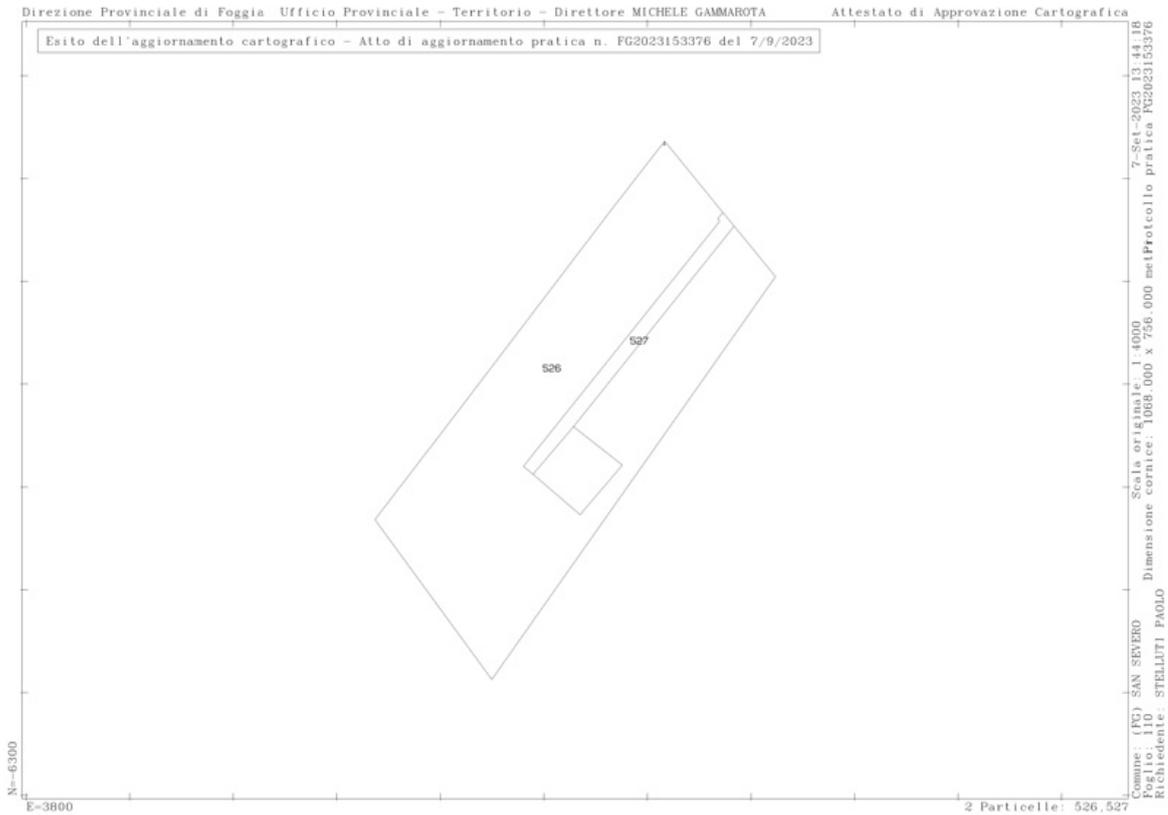
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 20451

Data di richiesta del servizio: 07/09/2023

Riscossi € 93.00 di cui € 28 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali





**Relazione di stima immobiliare nel
fallimento n. 39/2012**
*Azienda viticola Ratino di Plescia Carlo & c. - Società
Agricola in liquidazione*

Tribunale Ordinario di Foggia

FOGGIA, 30 DICEMBRE 2022 – AGGIORNAMENTO DEL 10 LUGLIO 2023

GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.iva: 03236800714
C.F:CSRGMM69R27I158U
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona



1	PREFAZIONE	3
2	DESCRIZIONE DELLE PARTI E LA DEFINIZIONE DELL'INCARICO	3
3	I QUESITI DEL GIUDICE	5
4	GLI ELEMENTI E LA METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA	9
4.1	I fascicoli degli immobili ed i dati di base	9
4.2	Le operazioni peritali e l'accesso agli atti	9
4.3	Considerazioni e valutazioni sulle fonti di dati ed informazioni disponibili, e di quelle integrate con le attività di sopralluogo	10
4.4	La metodologia e le procedure di calcolo utilizzate per le risposte ai quesiti relative ai singoli lotti.....	15
4.5	Considerazioni sulla disponibilità e sull'affidabilità dei dati di base, sulle tempistiche dell'incarico e sulle valutazioni eseguite per le risposte ai quesiti	18
5	PRIMI RISULTATI DELL'ATTIVITÀ PERITALE, ACCERTAMENTO BENI MOBILI E DEFINIZIONE DEI LOTTI.....	20
6	I LOTTI.....	24
6.1	Insediamiento a nord di San Severo (Fg) – Località “Coppa d’oro”: Catasto terreni: Foglio 7 partt. 10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873.....	24
6.2	Insediamiento a sud di San Severo (Fg) - Località “Ratino”: Catasto Fabbricati Foglio 110 part. 470 sub 3 e 4; Catasto Terreni: Foglio 110 partt. 7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 484.....	39
7	QUADRO SINOTTICO STIME.....	70

ALLEGATI



1. Prefazione

Il presente documento è la relazione peritale relativa all'incarico assegnato allo scrivente CTU, nell'ambito del fallimento n. 39/2012 Reg. Fall., dal Giudice Delegato, dott. Antonio Lacatena, su istanza del Curatore fallimentare, avv. Claudio Iadarola, giusta autorizzazione resa dal G.D. in data 14/11/2022. La prima stesura è risalente alla data del 30 dicembre 2022, data di deposito della relazione in cancelleria. Questa versione integra la relazione depositata sulla scorta dei dati e delle informazioni ricevute successivamente. Infine, si è anche prodotta la certificazione energetica di tutti quegli immobili che ne necessitavano.

2. Descrizione delle parti e la definizione dell'incarico

Il fallimento n. 39/2012 Reg. Fall. ha riguardato la società "Azienda Viticola Ratino s.a.s. di Plescia Carlo & C. – Società in liquidazione", c.f. 0019260714. Il curatore fallimentare, avv. Claudio Iadarola, ha richiesto al G.D. la possibilità, successivamente autorizzata, di affidare l'incarico di stimare il valore di mercato dei beni immobili (terreni/fabbricati) e di verificare la sorte dei beni mobili (macchinari/attrezzature) in proprietà della società fallita ed acquisiti alla massa attiva fallimentare. L'incarico riguarda due insediamenti costituiti da terreni e fabbricati, entrambi in agro di San Severo, in provincia di Foggia, segnatamente:

- Insediamento a nord di San Severo foglio n°7 – Località "Coppa d'oro";
- Insediamento a sud di San Severo foglio n° 110 - Località "Ratino"

I beni mobili, per i quali occorre verificare l'esistenza e l'attuale sorte, sono quelli che dall'inventario originario del fallimento erano stati riconosciuti appartenere alla società fallita.

Il presente incarico e le valutazioni, ivi contenute, seguono nove anni di attività del fallimento stesso, durante i quali sono stati eseguiti due importanti atti:

- decreto di trasferimento de [redacted] con cui il Fallimento [redacted] [redacted] trasferiva alla società [redacted] [redacted] e oggi [redacted] il complesso aziendale sito in San



Severo alla [redacted] comprensivo dell'opificio industriale e, per quanto qui d'interesse, di impianti e di macchinari;

- atto pubblico a rogito del [redacted], denominato "[redacted]" (all. 3), con il quale la Curatela "Ratino" cedeva al fallimento [redacted], che acquistava non per sé ma in favore del terzo [redacted], la piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Severo alla Località [redacted] di [redacted], costituenti appezzamento di terreno con sovrastanti costruzioni riportato nel NCT [redacted] e appezzamento di terreno riportato alla [redacted] per un totale di ettari 7, are 43 e centiare 36.

I due atti, come è possibile vedere, interessano anche altri fallimenti, relativi [redacted]. I tre fallimenti hanno avuto un punto in comune nella fase di stima risalente al 2013. Infatti, a quell'epoca, è stata redatta un'unica relazione di stima di beni mobili ed immobili eseguita dall'ing. [redacted]

Occorre citare tale documento al fine di rendere esaustiva la descrizione dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU. La relazione dell'ing. [redacted] fatti, rappresenta un importante documento di riferimento anche nei quesiti proposti dal G.D., dott. A. Lacatena, per la presente relazione peritale.

Infine, l'incarico ha il compito di fare chiarezza sui frazionamenti che alcune porzioni di terreni hanno subito nel corso degli anni, cambiando la loro numerazione e consistenza, in parte poi trasferiti ad altra proprietà o ancora facenti parte la massa attiva del fallimento n. 39/2012 Reg. Fall.

L'incarico ha avuto, sin dall'affidamento, carattere d'urgenza, per poter definire chiaramente i beni immobili e mobili del fallimento, allo scopo di poter effettuare una stima compiuta del loro valore e, successivamente, porli in vendita in modo più favorevole per la massa dei creditori. Nel corso della relazione, premessi i quesiti richiesti dal Giudice, obiettivo della attività peritale, saranno illustrati i dati di base,



le attività di integrazione dei dati, influenzata notevolmente dalle procedure e dai tempi di riscontro degli Enti interlocutori, le valutazioni dello scrivente CTU ed infine i risultati della stima dei beni immobili. In un apposito paragrafo (4.5) saranno descritti in dettaglio l'affidabilità ed il grado di completezza delle valutazioni eseguite.

3. I quesiti del Giudice

L'oggetto dell'attività peritale, le attività necessarie allo scopo ed i risultati da conseguire trovano una sintesi nei quesiti richiesti dal Giudice. A tal proposito si riporta l'incarico ricevuto dallo scrivente CTU contenente i quesiti.



Fallimento n. 39/2012 - AZIENDA VITICOLA RATINO DI PLESCIA CARLO & C. -
SOCIETÀ AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE



TRIBUNALE DI FOGGIA
Sezione Fallimenti

Il G.D.

- letta e condivisa l'istanza del curatore avv. Claudio Iadarola del 10/11/2022, con la quale è chiesta l'autorizzazione alla nomina di professionista per la nuova stima dei beni acquisiti al fallimento;
- ritenuto opportuno ai fini di celerità delle operazioni che il perito presti il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico del fallimento;
- visti gli artt. 32, II co., e 41, IV co., I. fall.

autorizza

il curatore avv. Claudio Iadarola a farsi coadiuvare, sotto la sua responsabilità, dal perito indicato nella persona dell'ing. Giacomo Michele Caserta;

dispone

- che il perito, prima di procedere alle operazioni peritali, presti il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico del fallimento;
- che l'esperto, previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di stima, proceda:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici; in dettaglio, deve accertarsi l'esatta consistenza dei terreni di cui allo "Insediamento a Nord San Severo (foglio n°7) Località "Coppa d'oro", con verifica degli attuali dati catastali; difatti, con atto a rogito del [redacted] la Curatela "Ratino" ce [redacted] fallimento " [redacted] che [redacted]

Pag. 1 di 3



acquistava non per sé ma in favore del terzo [redacted] la piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Severo alla Località [redacted] costituenti appezzamento di terreno con sovrastanti costruzioni riportato nel NCT al [redacted] [redacted] appezzamento di terreno riportato alla [redacted] (are 36 e centiare 42), per un totale di ettari 7, are 43 e centiare 36. Parimenti deve procedersi in ordine all'Azienda Sud San Severo foglio n°110 – Località "Ratino". Devono accertarsi altresì i beni mobili ancora nella disponibilità della Curatela "Ratino" previa (a) comparazione tra la c.t.u. 23.05.2013 e il decreto di trasferimento 27.12.2016 (a mezzo del quale il Fallimento [redacted] - [redacted] - trasferiva alla società [redacted] il complesso aziendale sito in San Severo alla [redacted] comprensivo dell'opificio industriale e, per quanto qui d'interesse, di impianti e di macchinari) e (b) verifica *in loco* della loro esistenza.

- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;
- 7) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

In particolare,

Per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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



Per i terreni l'esperto dovrà altresì verificare se siano successibili di destinazione edificatoria".

Autorizza l'esperto stimatore:

- a fare uso del mezzo proprio;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico, tra i quali (a mero titolo esemplificativo):
 - AGEA (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura, Organismo Pagatore e di Controllo per la Regione Puglia) per l'accesso al Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN), onde reperire ogni documentazione utile a verificare il valore di mercato e la conduzione giuridica e materiale dei fondi dichiarata al fine della contribuzione comunitaria in agricoltura (FEAGA, FESR) a far tempo dal 24.07.2009 (affitto agrario) e sino all'attualità;
 - UPA (Ufficio Provinciale Agricoltura di Foggia), Settore Coltivazioni Arboree, per acquisire la documentazione attestante la titolarità delle autorizzazioni all'impianto delle uve da vino sui fondi di cui trattasi;
- ad avvalersi dell'ausilio di collaboratori, ove necessario, per le operazioni di rilievo topografico e/o planimetrico degli immobili in stima;
- al noleggio della strumentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico (compreso l'eventuale drone e *software* collegato);

Evidenzia che l'incarico conferito riveste carattere d'urgenza e assegna all'esperto stimatore termine fino al 30 dicembre 2022, per il deposito dell'elaborato peritale.

Foggia, 14/11/2022

Il G.D.

dott. Antonio Lacatena

Si ritiene utile precisare che i singoli quesiti (punti 1-8) sono relativi ai due lotti in cui sono stati suddivisi i beni immobili della massa fallimentare. Nei paragrafi relativi all'illustrazione delle operazioni peritali, dei dati e delle informazioni, della metodologia e quelli riguardanti l'affidabilità delle risposte sono definite le scelte effettuate dallo scrivente CTU per espletare l'incarico ricevuto, in ragione dei tempi e della disponibilità delle documentazioni degli Enti interpellati.



4. Gli elementi e la metodologia di stima utilizzata

4.1. I fascicoli degli immobili ed i dati di base

Il primo passo per l'espletamento dell'incarico è stato l'analisi della documentazione relativa agli immobili e resa disponibile allo scrivente CTU, di seguito l'elenco:

1. Verbale inventario del 05.02.2014;
2. Relazione finale 23.05.2013 (Ctu [redacted]);
3. Allegati alla perizia (Ctu [redacted]);
4. Compravendita a favore di terzi per [redacted];
5. C.T.U. integrativa del 03.08.2015 (Ctu [redacted]);
6. Decreto trasferimento [redacted];
7. Contratto affitto del 27.07.2009;
8. Contratto subaffitto del 15.02.2017.

I dati di base per l'individuazione degli immobili, costituiti essenzialmente da terreni e da alcuni fabbricati, si evincono dalla documentazione del CTU ing. [redacted]

Questi sono stati il punto di partenza per la progettazione delle attività peritali e per tutte le richieste di accesso agli atti effettuate.

4.2. Le operazioni peritali e l'accesso agli atti

Le operazioni peritali sono iniziate immediatamente dopo aver ricevuto l'incarico e la formulazione dei quesiti. Le prime attività sono state quelle propedeutiche all'espletamento di un sopralluogo eseguito il 24.11.2022. La lettura delle documentazioni tecniche, sopra citate, ha messo in evidenza la necessità di una prima analisi delle carte catastali e delle ortofoto delle zone in cui insistono le proprietà dell'azienda fallita. L'esecuzione di un sopralluogo funzionale alle operazioni peritali ha richiesto questa attività preventiva utile a chiarire i limiti dell'estensione dei terreni di proprietà della fallita, anche in ragione della nuova denominazione ed estensione di alcune particelle catastali. In questo modo ci si è potuti muovere con cognizione di causa ed ottimizzare risorse e tempi durante il sopralluogo eseguito in entrambi gli insediamenti a nord ed a sud della città di San Severo.

L'attività di analisi delle mappe catastali, le nuove denominazioni delle particelle, le caratteristiche dei terreni rilevate durante i sopralluoghi, la valutazione delle



dotazioni e delle peculiarità degli stessi sono state imprescindibili anche per le richieste di accesso agli atti, eseguite con le rituali poste certificate a tutti gli enti interessati di cui si riporta l'elenco e lo stato delle richieste effettuate.

1. Comune di San Severo, ufficio tecnico (pec del 30/11/2022) .
2. Consorzio per la Bonifica della Capitanata (pec del 01/12/2022);
3. Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) (pec del 01/12/2022) .

L'accesso agli atti è stato eseguito in data 28 dicembre 2022 presso gli Uffici del Comune di San Severo. In quella data è stato possibile accertare la storia urbanistico-edilizia degli immobili valutati. Nel corso della descrizione e stima dei singoli immobili saranno riportate le documentazioni. Per la destinazione urbanistica delle zone dove insistono i fabbricati e terreni, oggetto di stima, è stata eseguita la consultazione delle tavole di azzonamento del vigente PRG con il supporto della Sezione Urbanistica del Comune di San Severo e ritirato il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla tabella riassuntiva appare chiara la sequenza temporale con la quale sono stati ricevuti i dati e le informazioni. In nero sono indicati quelli ricevuti entro la prima stesura della relazione peritale, in rosso quelli che hanno richiesto la presente integrazione.

RICHIESTE ENTI					
Ente	Richieste	invio pec	riscontro	informazioni NON ufficiali	documentazione RICEVUTA
COMUNE DI SAN SEVERO	Pratiche edilizie	X	X		x
COMUNE DI SAN SEVERO	Certificato di Destinazione Urbanistica	X	X		x
CONSORZIO	pagamenti relativi ai contributi consortili	X		x	
AGEA	Fascicoli aziendali	X		x	
AGEA	Domande uniche di pagamento e pagamenti percepiti	X			
AGEA	Domande di sviluppo rurale misure agroambientali Reg. CE (1698/2005 e 1305/13) e pagamenti percepiti	X			
AGEA	Schedari viticoli	X		x	
AGEA	Dichiarazioni di vendemmia	X			
AGEA	Dichiarazioni di produzione vinicola	X			

LEGENDA CAMPI

invio pec: invio posta certificata con richiesta delle documentazioni utili ai fini della perizia

riscontro: mail ricevuta dall'ente che da conferma di aver ricevuto la richiesta

informazioni NON ufficiali: informazioni acquisite durante i sopralluoghi, indagini e per conoscenze professionali e non ancora supportata dalla documentazione ufficiale

documentazione RICEVUTA: documentazione ricevuta in modo formale in risposta alla richiesta ed utilizzabile per la relazione peritale

4.3. Considerazioni e valutazioni sulle fonti di dati ed informazioni disponibili, e di quelle integrate con le attività di sopralluogo

Le documentazioni ricevute sono state determinanti per le risposte ai quesiti, le informazioni inizialmente acquisite in via officiosa ~~non~~ non ufficiali, invece, hanno permesso delle valutazioni preliminari suscettibili di modifiche, integrazioni e variazioni una volta acquisite in via ufficiale dagli Enti interpellati. Acquisizione in via ufficiale avvenuta successivamente al deposito della relazione peritale iniziale



30.12.2022 con conseguente inserimento dei relativi dati nel presente documento di integrazione.

Il Consorzio di Bonifica ha trasmesso il quadro complessivo della situazione debitoria della Società fallita (vedi documentazione allegata), di cui si riporta uno stralcio di seguito. Alla data del 23 gennaio 2023 il debito della Società fallita ammonta a € 75.703.

ANNO TRIBUTATO	SUPERFICIE HA	TRIBUTO 630		TRIBUTO 648		TRIBUTO 668		CARTELLA/MAV
		CARICO	RESIDUO	CARICO	RESIDUO	CARICO	RESIDUO	
2001	112,31,66			€ 793,74	€ 610,93			
2002	114,78,76			€ 1.778,52	€ 1.565,43			
2004	102,46,30			€ 1.814,65	€ 1.814,65			
2006	99,21,62			€ 2.006,15	€ 2.006,15			
2006	99,21,62					€ 88,56	€ 88,56	05584 110687524118
2007	99,21,62			€ 2.024,01	€ 2.024,01			05584 110687524118
2008	99,21,62			€ 2.043,84	€ 2.043,84			05584 110940467134
2009	98,91,62			€ 2.058,43	€ 2.058,43			05584 11095691167
2010	98,91,62			€ 2.081,18	€ 2.081,18			04320110005417875000
2011	98,91,62			€ 2.103,95	€ 2.103,95			04320110013760884000
2012	98,84,49	€ 2.993,26	€ 128,26	€ 2.126,15	€ 2.126,15			04320130006758258000
2013	98,84,49	€ 2.998,59	€ 2.998,59	€ 2.151,83	€ 2.151,83			05584 112343141151
2014	98,84,49	€ 3.002,15	€ 3.002,15	€ 2.164,72	€ 2.164,72			05584 112433889943
2015	98,84,49	€ 3.010,55	€ 3.010,55	€ 3.083,96	€ 3.083,96			05584 112740082601
2016	98,84,49	€ 3.033,60	€ 3.033,60	€ 3.083,96	€ 3.083,96			05584 112629747175
2017	98,84,49	€ 3.046,15	€ 3.046,15	€ 3.074,10	€ 3.074,10			05584 114153748063
2018	91,71,55	€ 2.829,08	€ 2.829,08	€ 2.852,37	€ 2.852,37			05584 114617550563
2019	91,41,13	€ 2.822,53	€ 2.822,53	€ 2.842,91	€ 2.842,91			05034 963847073384
2020	91,41,13	€ 2.836,77	€ 2.836,77	€ 2.842,91	€ 2.842,91			05034 063856612708
2021	91,41,13	€ 2.839,20	€ 2.839,20	€ 2.843,11	€ 2.843,11			05034 163854553881
2022	91,41,13	€ 2.850,44	€ 2.850,44	€ 2.842,91	€ 2.842,91			05034 263844008098
SUB TOTALI			€ 29.397,32		€ 46.217,50		€ 88,56	
TOTALE							€ 75.703,38	

L'Agea ci ha fornito le seguenti informazioni:

1. L'elenco delle operazioni bancarie effettuate dall'Agenzia a favore della ditta Capitanata Società Agricola a r.l. (CUAA: 03644810719) per le domande di aiuto presentate relative alle campagne dal 2009 ad oggi;
2. copia delle schede di validazione associate alle domande di aiuto individuate, estratte dal sistema informatico SIAN;
3. schedario vitivinicolo, così come trasmesso dalla Direzione Coordinamento
4. dichiarazioni vitivinicole, così come trasmesse dalla Direzione Coordinamento.



In allegato la documentazione ricevuta. Giova specificare la tipologia dei contributi inseriti nelle tabelle ricevute e relative al periodo temporale compreso tra il 2009 e oggi.

Si fa riferimento alla colonna "Settore" nello stralcio della documentazione inserita nella pagina seguente, per descrivere la tipologia del dato.

DOMANDA UNICA:

La domanda unica di pagamento è una procedura che consente agli agricoltori di accedere ai pagamenti previsti dai regolamenti comunitari (reg. CE 1782/2003, 73/2009, reg. UE 1307/2013 ed infine il reg. UE 2021/2115 in vigore da quest'anno). Tali aiuti possono essere disaccoppiati, ossia svincolati dalle produzioni, oppure accoppiati ovvero legate alle produzioni effettuate.

Per poter accedere agli aiuti gli agricoltori devono avere due requisiti: 1) possedere il terreno agricolo ammissibile di pagamenti; 2) essere intestatari di Titoli PAC (Politica Agricola Comune). Quest'ultimo è un diritto inizialmente riconosciuto a tutti gli agricoltori che coltivavano terreni ammissibili (seminativi e oliveti nel caso in esame) durante il periodo di riferimento 1999-2003. Trattasi di diritto legato agli ettari di terreno coltivato. Non sono stati riconosciuti i Titoli PAC ai terreni che durante il periodo di riferimento erano coltivati a vigneto, per la produzione di uva da vino, inoltre per gli stessi vigneti inizialmente gli agricoltori non potevano presentare proprio la Domanda Unica di Pagamento PAC.

Successivamente a partire dal 2010 anche per i terreni coltivati a vigneto è stato possibile presentare la Domanda Unica di Pagamento PAC, utilizzando i Titoli che erano maturati su altri terreni.

Si precisa che i Titoli PAC, originatisi dalla coltivazione dei terreni ammissibili, non sono stati trasferiti alla Società affittuaria con il contratto di affitto del 24/07/2009, ma con uno specifico atto di vendita, come risulta dalla consultazione pubblica del registro Titoli.

Pertanto, secondo quanto detto sopra, i Titoli PAC che negli anni scorsi hanno consentito alla Capitanata Società Agricola a r.l. di percepire i pagamenti Agea non provengono dall'affitto dei terreni dell'Azienda Viticola Ratino di Luigi Pisante & C. s.a.s. ma da acquisti effettuati nel corso degli anni anche da terze persone.



PSR 2007- 2013 FEASR – SVILUPPO RURALE RIFORMA:

In merito ai pagamenti percepiti dalla Capitanata Società Agricola s.r.l. per le domande riguardanti i settori PSR 2007-2013 e Sviluppo Rurale Riforma, si precisa che tali pagamenti sono riconosciuti alle aziende che, volontariamente, adottano i metodi di agricoltura biologica certificata e che presentano annualmente domanda di pagamento alla Regione Puglia. I pagamenti in oggetto sono del tipo a superficie (premio/ettaro ammissibile). Dalla documentazione in possesso dello scrivente si evince che la conversione all'agricoltura biologica dei terreni dell'Azienda Viticola Ratino di Luigi Pisante & C. s.a.s. è iniziata nel 2009 ed il primo pagamento è stato percepito dalla Capitanata Agricola s.r.l. nel 2010.

Pertanto è possibile affermare che, in entrambi i casi, non vi è stato alcun particolare beneficio, riguardante i pagamenti PAC (nazionali e regionali), trasferito dalla Società che ha concesso in affitto l'azienda agricola a quella che la ha ricevuta.



Campagna	Settore	Data valuta	Importo	
.i	2009	DOMANDA UNICA	22/10/09	6.821,27
.i	2009	DOMANDA UNICA	04/12/09	2.773,41
.i	2010	PSR 2007- 2013 FEASR	22/06/11	38.404,72
.i	2010	PSR 2007- 2013 FEASR	28/12/11	9.910,70
.i	2010	DOMANDA UNICA	11/11/10	6.376,45
.i	2010	DOMANDA UNICA	10/12/10	7.471,58
.i	2011	DOMANDA UNICA	07/11/11	7.100,93
.i	2011	DOMANDA UNICA	04/05/12	6.650,92
.i	2011	PSR 2007- 2013 FEASR	20/12/11	36.236,57
.i	2011	PSR 2007- 2013 FEASR	26/07/12	12.366,19
.i	2012	PSR 2007- 2013 FEASR	03/01/13	36.452,07
.i	2012	PSR 2007- 2013 FEASR	11/10/13	15.869,29
.i	2012	DOMANDA UNICA	02/11/12	7.077,84
.i	2012	DOMANDA UNICA	01/02/13	6.577,84
.i	2012	DOMANDA UNICA	01/07/13	2.851,38
.i	2013	DOMANDA UNICA	12/11/13	10.305,12
.i	2013	DOMANDA UNICA	12/02/14	9.319,56
.i	2013	PSR 2007- 2013 FEASR	02/01/14	53.993,92
.i	2014	DOMANDA UNICA	17/02/15	46.810,55
.i	2014	DOMANDA UNICA	19/10/15	974,41
.i	2014	PSR 2007- 2013 FEASR	12/05/15	50.373,39
.i	2015	PSR 2007- 2013 FEASR	24/12/15	251.313,80
.i	2015	SVIL. RURALE RIFORMA	20/04/16	152.049,77
.i	2015	PSR 2007- 2013 FEASR	21/12/15	54.278,09
.i	2015	DOMANDA UNICA	06/11/15	29.370,03
.i	2015	DOMANDA UNICA	21/03/16	9.968,19
.i	2015	DOMANDA UNICA	01/06/16	5.299,78
.i	2015	DOMANDA UNICA	11/08/17	602,85
.i	2016	DOMANDA UNICA	06/06/17	25.031,72
.i	2016	DOMANDA UNICA	27/06/17	2.946,83
.i	2016	SVIL. RURALE RIFORMA	29/06/17	78.476,12
.i	2016	SVIL. RURALE RIFORMA	04/05/20	9.639,86
.i	2016	SVIL. RURALE RIFORMA	17/03/20	1.607,17
.i	2017	DOMANDA UNICA	26/10/17	19.882,80
.i	2017	DOMANDA UNICA	29/06/18	9.077,78
.i	2017	DOMANDA UNICA	12/10/18	486,18
.i	2017	SVIL. RURALE RIFORMA	29/10/18	79.361,43
.i	2017	SVIL. RURALE RIFORMA	09/07/18	96.866,13
.i	2018	DOMANDA UNICA	03/12/18	22.659,15
.i	2018	DOMANDA UNICA	04/09/20	8.866,95
.i	2018	DOMANDA UNICA	14/10/20	132,79
.i	2018	SVIL. RURALE RIFORMA	26/06/20	73.344,94
.i	2019	SVIL. RURALE RIFORMA	26/06/20	70.077,76
.i	2019	DOMANDA UNICA	30/06/20	30.148,57
.i	2019	DOMANDA UNICA	15/10/20	405,76
.i	2019	SVIL. RURALE RIFORMA	07/08/20	7.382,10
.i	2020	SVIL. RURALE RIFORMA	12/11/20	59.011,90
.i	2020	SVIL. RURALE RIFORMA	31/12/20	5.004,98
.i	2020	SVIL. RURALE RIFORMA	02/12/21	3.434,66
.i	2020	DOMANDA UNICA	11/08/20	21.259,64
.i	2020	DOMANDA UNICA	26/02/21	5.332,13
.i	2020	DOMANDA UNICA	28/06/21	3.377,67
.i	2020	DOMANDA UNICA	18/10/21	345,68
.i	2020	SVIL. RURALE RIFORMA	23/04/21	4.538,66
.i	2021	DOMANDA UNICA	12/08/21	21.395,54
.i	2021	SVIL. RURALE RIFORMA	30/11/21	59.011,90
.i	2022	SVIL. RURALE RIFORMA	01/12/22	59.011,90



Nel corso della trattazione, relativamente ai lotti definiti, saranno messi in evidenza tutti gli aspetti sopra citati. Eventuali ulteriori aggiornamenti alla presente perizia, qualora il Giudice ne ritenesse la necessità, saranno oggetto di successivi approfondimenti.

4.4. La metodologia e le procedure di calcolo utilizzate per le risposte ai quesiti relative ai singoli lotti

La descrizione dei luoghi è stata compiuta grazie alle numerose informazioni e l'ampia documentazione fotografica acquisita nei sopralluoghi effettuati e precedentemente descritti. Pertanto, l'esame diretto degli immobili e dei terreni da stimare è alla base della descrizione degli stessi che è oggetto dei primi quesiti.

Il materiale fotografico e l'accesso agli atti amministrativi del Comune relativamente agli immobili ha permesso la verifica della conformità urbanistica. Per quest'ultimi si fa riferimento al T.U. 380/2001 e s.m.i., al PUG, alle NTA ed al Regolamento Edilizio per definirne la regolarità.

L'accesso telematico all'Agenzia del Territorio ha permesso mediante le ispezioni ipotecarie di acquisire il materiale ipocatastale e accertare se siano presenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili nei precedenti vent'anni. Per ogni immobile, è riportata l'Ispezione Ipotecaria con l'elenco completo delle formalità ed una specifica per quelle non chiaramente definite.

La "storia" urbanistica degli immobili ha avuto il supporto dell'esperienza e di fonti normative che sono stati principalmente le seguenti:

- T.U. 380/2001 e s.m.i.;
- L.R.56/1980;
- Legge n.10 del 28/01/1977;
- L.R. 6/79 e LR. 66/79;
- L.R. 1/2007;
- PRG, NTA e Regolamento edilizio del Comune di San Severo.

La valutazione economica correlata ad eventuali procedure amministrative di regolarizzazione urbanistica è stata eseguita sulla base di:

- Prezziario opere di edilizia della Regione Puglia del 2019;



-
- Determinazione del costo delle Opere dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia anno 2006;
 - Prezziario delle Tipologie edilizie dell'ACEN (Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli) anno 2014;
 - Prezziari degli ordini degli Architetti di Roma, Firenze e Grosseto del 2013;
 - Manuale di estimo. Ed. Hoepli novembre 2014.

La variegata base di dati sui costi di costruzione ha avuto l'obiettivo di determinare valori attuali e affidabili dei costi di costruzione al mc, ovvero al mq e successivamente, mediante procedimento sintetico, stimare tutti i costi relativi sia alla regolarizzazione dello status quo sia al ripristino dello stato dei luoghi. I risultati saranno riportati nei paragrafi di risposta ai quesiti formulati dal Giudice.

Per i terreni, si è dovuto indagare anche sulle tipologie di colture presenti ed anno di impianto, determinare qualità e quantità di produzione e conoscere nel dettaglio i contributi percepiti. Tali ricerche, insieme a quelle eseguite in loco durante i sopralluoghi, per valutare le dotazioni e lo stato dei terreni (vedi presenza di pozzi, bocchette di approvvigionamento idrico, grado di sfruttamento dei terreni) hanno lo scopo di valutare a pieno la potenzialità degli stessi.

Le indagini presso il Consorzio di Bonifica della Capitanata e presso l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura, i cui risultati sono stati di recente forniti, hanno completato il quadro delle informazioni presso gli Enti interpellati.

Il valore dei fabbricati e dei terreni è stato stimato con metodologie internazionali applicate anche in Italia. Gli International Valuation Standards (IVS) sono promossi dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) di Londra, organizzazione non governativa membro delle Nazioni Unite con lo scopo di stabilire "un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico" per la stima degli immobili. In Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV edizione, edito da Tecnoborsa.

Le procedure di stima IVS si basano sul rilievo di dati reali di mercato (compravendite di fabbricati simili) e sull'applicazione di procedimenti matematici per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima. Si vuole superare in questo



modo una prassi estimativa, largamente diffusa in ambito professionale, basata quasi esclusivamente sull'empirismo.

A tale scopo gli IVS applicano un procedimento di stima multiparametrico applicato a dati reali di mercato, superando il ricorso a "fonti" (listini immobiliari) più o meno affidabili e concordanti. Grazie a un'analisi più ampia delle caratteristiche immobiliari e all'elaborazione matematica dei dati, gli IVS vogliono conseguire l'obiettivo di rendere le stime "scientifiche". La teoria estimativa italiana ha definito *sei tipi di valore o aspetti economici di stima*, di cui due fondamentali (mercato e costo), più il valore di capitalizzazione. Gli altri tre aspetti economici sono considerati derivati dai primi due (trasformazione, complementare, surrogazione). Negli IVS, invece, il *tipo di valore* è uno solo: il valore di mercato, che può essere determinato con tre *metodi*:

- metodo del confronto di mercato (Market comparison approach);
- metodo finanziario (per capitalizzazione del reddito) (income approach);
- metodo dei costi (cost approach).

Il metodo del confronto di mercato deve essere utilizzato "normalmente", gli altri metodi (finanziario e dei costi) quando non è possibile applicare il primo.

La tipologia degli immobili da stimare, fabbricati e terreni, insieme con le tempistiche a disposizione per l'espletamento dell'incarico ha spinto a determinare, mediante indagini di mercato su reali atti di compravendita nelle zone in cui insistono gli stessi, il valore medio unitario per singola tipologia. In particolare, euro al mq per i fabbricati ed euro ad ettaro per i terreni. Le fonti di informazione sono state molteplici, esperienza professionale nelle stime di immobili, atti di compravendita recenti nella zona con metodologie e supporti informatici per la ricerca nei database dell'Agenzia delle Entrate, indagini dirette su mediatori ed operatori immobiliari della zona. Per tutti i fabbricati il calcolo delle dimensioni geometriche è avvenuto seguendo la metodologia del Sistema Italiano di Misurazione. Per i terreni ci si è affidati ai dati catastali, con alcune verifiche a campione, effettuate in sede di sopralluoghi.



4.5. Considerazioni sulla disponibilità e sull'affidabilità dei dati di base, sulle tempistiche dell'incarico e sulle valutazioni eseguite per le risposte ai quesiti

In generale, in merito all'incarico peritale, si deve dire che durante la fase di acquisizione dei dati e delle informazioni, ivi compreso il sopralluogo effettuato, si è subito avuta la percezione che l'incarico peritale potesse avere un perimetro più ampio rispetto alla mera fotografia dello stato attuale e la conseguente stima del valore di mercato degli immobili di proprietà dell'azienda fallita.

La ricostruzione dello stato attuale degli immobili, dal punto di vista della loro estensione, consistenza, tipologia e configurazione rappresenta comunque il punto di partenza dell'attività peritale. Tale ricostruzione può dirsi compiuta e completamente oggettiva. I dati catastali, le mappe e gli atti consultati, mediante portali e Gis presenti on-line, hanno permesso l'esatta definizione ed identificazione dei beni da stimare, senza la necessità di eseguire rilievi topografici e, tanto meno, di utilizzare droni per un maggiore approfondimento. Inoltre è stato possibile, per i terreni, ricostruire fedelmente tutto quanto attiene alle colture presenti, alle loro caratteristiche ed ai contributi percepiti. Per i fabbricati, si è potuto eseguire una ricostruzione della storia urbanistica grazie al contributo degli uffici comunali di San Severo che hanno reso disponibili pratiche edilizie e CDU. Queste ultime considerazioni fanno comprendere come la stima dei fabbricati raggiunge un ottimo livello di affidabilità, perché ha permesso di determinare una stima del valore di mercato che tiene conto dei valori correnti di immobili di stessa tipologia, caratteristiche e delle peculiarità dei fabbricati considerati.

Le stime dei terreni, soprattutto per la determinazione dei lotti, risente della acquisizione dei dati dagli Enti interpellati, insieme a quelli desunti dai sopralluoghi e/o frutto dell'esperienza professionale del gruppo di lavoro peritale, permettendo una serie di considerazioni e valutazioni supportate a pieno dalla disponibilità dei dati ufficiali degli Enti sopra citati; e prese in considerazione nella determinazione del valore unitario a base della stima del valore di mercato. In altre parole, ed a titolo di esempio, la visione dei terreni ha permesso una valutazione sullo stato delle colture, sulle potenzialità della produzione. Tali valutazioni hanno dato un beneficio e/o una diminuzione del valore di mercato che, nella prima stesura della relazione peritale risentiva fortemente del dato soggettivo che attiene alla sensibilità



dello stimatore. Con la sopravvenuta disponibilità dei dati sopra descritti sono state validate le considerazioni e le valutazioni eseguite in prima battuta.

Per ritornare alla premessa del paragrafo, infine, occorre dire che alcune criticità sono emerse in ordine alla circostanza che sulle particelle catastali di proprietà della fallita insistono estesi vigneti, di particolare pregio (DOC, IGP e Biologico), in alcuni casi, completamente connessi con quelli presenti sulle particelle confinanti e di altra proprietà. Diventa fondamentale, quindi, una ricostruzione della situazione mediante rilievo topografico che deve avere un alto grado di precisione, al fine di definire su carta, prima, e sul territorio, poi, la possibile riduzione di tali criticità. Per poter individuare la migliore configurazione dei lotti è di fondamentale importanza approfondire la questione del vigneto in continuità, minimizzare l'impatto di tale promiscuità per la stima economica degli immobili, prevedendo un vero e proprio progetto di divisione delle proprietà e/o riduzione dell'estensione delle particelle che presentano tali problematiche.

Queste ultime considerazioni, però, non tolgono nulla alla validità e fondatezza del presente lavoro, utile alla definizione dello stato attuale delle proprietà della azienda fallita, ed al loro valore di mercato nell'esatta situazione in cui si trovano e con la migliore suddivisione in lotti attualmente possibile. Tali attività di riordino e ridefinizione erano comunque necessarie a valle di nove anni di vita di un fallimento che ha visto diverse vicissitudini.



5. Primi risultati dell'attività peritale, accertamento beni mobili e definizione dei lotti

L'attività peritale insieme con il sopralluogo del 24 novembre 2022 ha permesso la verifica dei macchinari/attrezzature (cit. quesito : *Devono accertarsi altresì i beni mobili ancora nella disponibilità della Curatela "Ratino" previa (a) comparazione tra la c.t.u. 23.05.2013 e il decreto di trasferimento* [redacted] *(a mezzo del quale il Fallimento* [redacted] *trasferiva alla società* [redacted] *il complesso aziendale sito in San Severo alla Località* [redacted] *comprensivo dell'opificio industriale e, per quanto qui d'interesse, di impianti e di macchinari) e (b) verifica in loco della loro esistenza*). La tabella seguente riassume l'attività di verifica.

N	ELENCO MACCHINARI INVENTARIATI PER AZIENDA RATINO	QUANTITA'	CTU 2013	DECR. TRASF.27. 12.2016	CTU 2022	foto
1	Vendemmiatrice multinazionale New Holland Cv 90, con e	1	X		[redacted]	
1A	poker per trattamenti Ditta Friuli e prepotatrice Ditta Cagnazzo	1	X	X	[redacted]	
2	Carrelli vendemmia a doppia forbice Ditta Gnagnarella	2	X	X	[redacted]	
3	Rimorchi per trasporto uva con vasche di acciaio inox Ditta Gnagnarella	3	X	X	[redacted]	
4	Atomizzatori per trattamenti antiparassitari da lt 1.000 Ditta Gnagnarella	2	X	X	[redacted]	
5	Fresa Collari da mt 2,50	1	X	X	[redacted]	
6	Fresa Maschio da mt 1,50	1	X	X	[redacted]	
7	Solforatrice da Kg 300 con vasca inox Ditta Friuli	1	X	X	[redacted]	
8	Cimatrice doppia bilatera Ditta Rinieri	2	X	X	[redacted]	



N	ELENCO MACCHINARI INVENTARIATI PER AZIENDA RATINO	QUANTITA'	CTU 2013	DECR. TRASF.27. 12.2016	CTU 2022	foto
9	Aratro interceppo bilaterale con doppia di schiera e lama Ditta Rinieri	1	X	X	[REDACTED]	
10	Trincia sermenti da int.1,50, Ditta Borrelli	1	X	X	[REDACTED]	
11	Aratro a dischi Ditta Verde Giglio	1	X	X	[REDACTED]	
12	Botte per diserbo da lt.800 Ditta Comet e Rimorchio Ditta Orma	1	X	X	[REDACTED]	
13	Carrobotte con cisterna zincata da lt. 6.000 ditta La Meccanica Agricola	1	X	X	[REDACTED]	
14	Falciatrice Ditta Cimac	1	X	X	[REDACTED]	
15	Defogliatrice con serbatoio olio idraulico Ditta Rinieri	1	X	X	[REDACTED]	
16	Trivellatrice ditta Selvaggi	1	x	x	[REDACTED]	
17	Rimorchi trasporto uva ditta Borrelli	2	x	x	[REDACTED]	

N	ELENCO MACCHINARI INVENTARIATI PER AZIENDA RATINO	QUANTITA'	CTU 2013	DECR. TRASF.27. 12.2016	CTU 2022	foto
18	Trattore Hurliman Cv 90	2	X	X	[REDACTED]	
19	Trattore New Holland Cv 90	3	X	X	[REDACTED]	
20	Trattore Landini Rex Cv 80	4	X	X	[REDACTED]	
21	Fattore Landini 5000 RF Cv 50	5	X	X	[REDACTED]	
22	Carrello elevatore tipo fuoristrada Manitù	6	X	X	[REDACTED]	

Dal riscontro incrociato e riassunto in tabella risulta ancora di proprietà della azienda fallita la Vendemmiatrice multinazionale New Holland Cv 90, rinvenuta nel deposito di [REDACTED] ed ancora operativa.

Inoltre, come primo passo, sono stati definiti due lotti, non prima di aver ricostruito, mediante lo studio dello storico delle particelle catastali coinvolte e la valutazione dell'atto di rogito del 2018, la configurazione dell'insediamento a nord della città di



AZIENDA VITICOLA RATINO NORD DI SAN SEVERO											
situazione al 23.05.2013			situazione al 23.11.2022			vendita del 26/07/2018			attuale proprietà		
Foglio n.	part. n.	sup. mq	Foglio n.	part. n.	sup. mq	Foglio	part. n.	sup. mq	Foglio n.	part. n.	sup. mq
7	7	9239 16051	7	859	21132	7			7	859	21132
				860	22246		860	22246			
7	10	4030 23860	7	10	27890				7	10	27890
7	11	38055 256800	7	864	277264				7	864	277264
				861	1284					861	1284
				863	6					863	6
7	17	2177 16781	7	17	18958				7	17	18958
7	18	2756 1912	7	18	4668				7	18	4668
7	20	11973 1017	7	20	12990				7	20	12990
7	305	5760 29615	7	866	16982	7	866	16982			
				867	6921		867	6921			
				868	9685		868	9685			
7	308	35416 5641	7	308	41057				7	308	41057
7	368	3000 12460	7	869	7797	7	869	7797			
				870	3109		870	3109			
				871	14		871	14			
				872	4540		872	4540			
7	532	26700 133300	7	873	156958	7			7	873	156958
				874	3042		874	3042			
TOTALI		636543	TOTALI		636543	TOTALI		74336	TOTALI		562207

Alla luce dei primi risultati e delle considerazioni inserite nel par. 4.5 sono stati definiti i seguenti due lotti da porre in vendita:

1. Insedimento a nord di San Severo (Fg)– Località “Coppa d’oro”: Catasto Terreni: Foglio 7 partt. 10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873
2. Insedimento a sud di San Severo (Fg) - Località “Ratino”: Catasto Fabbricati Foglio 110 part. 470 sub 3 e 4; Catasto Terreni: Foglio 110 partt. 7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 484.

I terreni di entrambi gli insediamenti sono oggetto di contratto di affitto del 24 luglio 2009 della durata di 30 anni, registrato in data 9 agosto 2009 al n. 4776/1T. Si deve segnalare che le visure allegate al contratto non riguardano la particella 470 su cui risultano esistenti i fabbricati, come si evince dal frazionamento del 28 febbraio 2003 inserito in allegato a pag. 80.



6. I lotti

6.1. *Insediamiento a nord di San Severo(Fg) – Località “Coppa d’oro”: Catasto terreni: Foglio 7 partt. 10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873*

identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Insediamiento a nord di San Severo (Fg) in Località “Coppa d’oro”, costituito da terreni su cui insistono vigneti ed uliveti della totale consistenza di 56 ha 22 are 07 ca, identificati con i seguenti dati catastali:

Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €
7	10	AA	ULIV VIGNETO 2	40 30	31,22	22,89
		AB	VIGNETO 3	2 38 60	172,52	117,07
7	17	AA	ULIV VIGNETO 2	21 77	16,86	12,37
		AB	VIGNETO 3	1 67 81	121,33	82,33
7	18	-	VIGNETO 3	46 68	33,75	22,90
7	20	AA	ULIVETO 3	1 19 73	49,47	24,73
		AB	VIGNETO 3	10 17	7,35	4,99
7	308	AA	SEMINATIVO 3	3 54 16	146,33	91,45
		AB	VIGNETO 3	56 41	40,79	27,68
7	859	-	ULIV VIGNETO 2	2 11 32	163,71	120,05
7	861	-	ULIV VIGNETO 2	12 84	9,95	7,29
7	863	-	ULIV VIGNETO 2	00 06	0,05	0,03
7	864	-	ULIV VIGNETO 2	27 72 64	2.147,92	1.575,14
7	873	-	ULIV VIGNETO 2	15 69 58	1.215,93	891,68

Confini:partt. 872,868,860,277-279,229,719 a nord; partt. 9,233,29,24,237 ad ovest; partt.714,467,234 a sud; 231,396,307 e strada SP35 ad est.



descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.

Il fondo rustico di cui si tratta è ubicato in località "Coppa d'Oro" ed è raggiungibile, provenendo da San Severo, percorrendo la SP n. 35 in direzione Torre Fortore, per Km 4,00 circa fino ad arrivare ad un accesso in prossimità del vigneto aziendale ubicato a sinistra della strada asfaltata.

Il fondo è costituito da un unico corpo avente una forma irregolare, all'interno del quale si distinguono 2 "isole" di proprietà di terzi, la prima di piccola dimensione (Ha 0.30.42) è costituita da una vasca per l'accumulo di acqua, mentre la seconda, di maggiore estensione, è coltivata in parte a vigneto allevato a spalliera e sistema di potatura a cordone speronato (Ha 4.10.57) ed in parte ad oliveto (Ha 4.08.76), tali appezzamenti di terreno risultano intestate catastalmente a 2 diverse ditte.

La zona è caratterizzata da terreni di buona fertilità sui quali sono assai diffuse le coltivazioni arbustive da alto reddito come la vite da vino allevata sia a "spalliera" che a "tendone", mentre tra le specie arboree troviamo l'olivo, tra questi ultimi



prevalgono le varietà da olio come la “Peranzana”, la restante parte dei terreni è destinata ad orticole oltre che a cereali e leguminose utili per le rotazioni agricole.

Il terreno ha giacitura di piano, seppur con una leggera pendenza da Sud verso Nord, con una quota media di 85 m s.l.m.m circa, ha una composizione granulometrica di medio impasto, una buona fertilità chimico-fisica di base, in grado di consentire la realizzazione delle più importanti colture sia erbacee che arbustive ed arboree, anche da alto reddito.

Relativamente alle fonti idriche per l’irrigazione il fondo è servito dalla rete pubblica per l’irrigazione (Consorzio per la Bonifica della Capitanata), inoltre nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 3 pozzi potenzialmente idonei alla captazione delle acque di falda da utilizzarsi anche a scopi irrigui, ma dei quali al momento non si conoscono le caratteristiche più importanti come la profondità e la portata e ciò a causa della contingente impossibilità di accedere agli archivi della Regione Puglia ex Genio Civile di Foggia, per i lavori di ristrutturazione attualmente in corso.

La situazione debitoria con il Consorzio di Bonifica è stata illustrata nel paragrafo relativo ai dati ed alle informazioni acquisite. Resta inteso che la potenzialità delle fonti idriche potrà essere sfruttata in pieno solo dopo aver regolarizzato la posizione debitoria.

Dal punto di vista urbanistico il fondo rustico Coppa d’Oro ricade tutto in < Zona Agricola Radicosa (di alto valore agronomico di pregio ambientale e paesaggistico). Ad oggi il fondo risulta in gran parte coltivato a vite per la produzione di uva da vino, allevata a spalliera con sistema di potatura a cordone speronato ed in parte olivetato per la produzione di olive da olio in gran parte appartenenti alla varietà “Peranzana” ed allevate a vaso.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo dello scorso 24/11/2022 e dalle informazioni acquisite attraverso lo studio delle aereo-fotogrammetrie consultabili in rete, per quanto riguarda l’estensione delle colture presenti sul fondo rustico in oggetto, è possibile riportare quanto segue:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| - Vigneti: | Ha 50,00 circa; |
| - Oliveti: | Ha 3,70 circa; |
| - Strade e capezzagne: | <u>Ha 2,50</u> circa. |
| In Totale | Ha 56,20 circa |
-



I vigneti, come già detto sono allevati a spalliera con potatura a cordone speronato, l'epoca di impianto risale mediamente a 20 anni fa circa, il sesto di impianto è di m 2,00 x m 0,80 (numero teorico di piante per Ha 6.250) sono provvisti di impianto di irrigazione del tipo a micro-portata di erogazione idoneo a consentire un notevole risparmio idrico.

Le varietà coltivate sono il Primitivo, l'Aglianico, il Montepulciano e l'Uva di Troia.

Gli oliveti sono disetanei tra loro, alcuni sono costituiti da piante secolari ed altri da impianti realizzati nell'ultimo decennio. La forma di allevamento è il vaso, il sesto di impianto non è sempre regolare, in alcuni casi sono state riscontrate "fallanze" oltre la norma.

Si fa presente che l'intero fondo rustico rientra nell'area riconosciuta per la produzione di vini DOC A (San Severo), DOC C (Tavoliere delle Puglie) e IGT (Puglia).

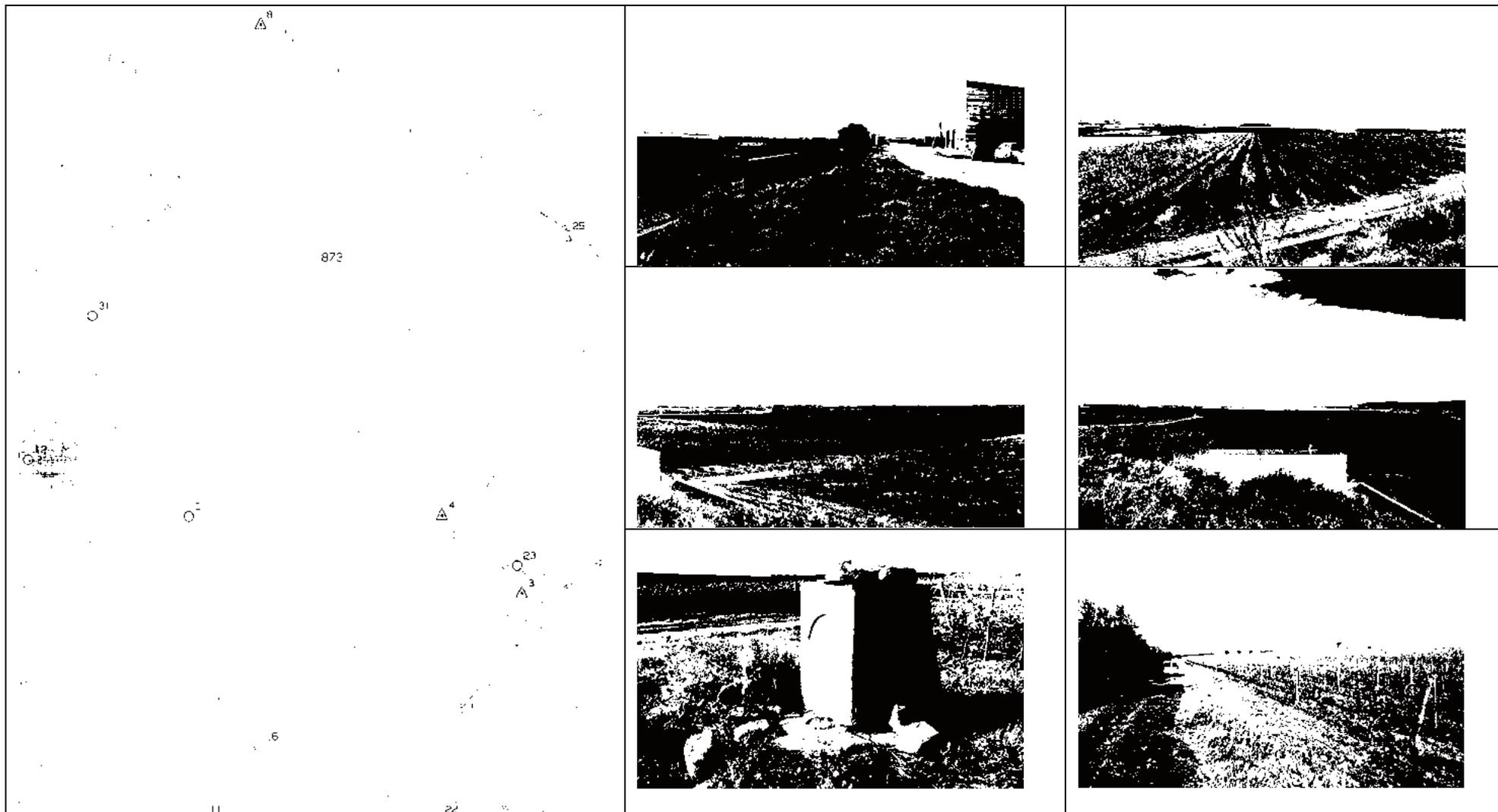
Inoltre da una prima analisi, l'intero fondo rustico risulta condotto nel rispetto dei metodi dell'agricoltura biologica, secondo quanto previsto dal Reg. UE 848/18, come risulta dal certificato CE_1600_11552_22 del 10/08/2022 (scadenza 10/08/2025).

Un particolare approfondimento è necessario per illustrare ancora meglio la presenza della seconda isola all'interno del fondo rustico "Coppa d'Oro" ed in particolare dell'appezzamento intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] on sede in San Severo – Fg e coltivato a vigneto.

Tale vigneto, che come già detto è esteso Ha 4.10.57, risulta in perfetta continuità strutturale con uno dei vigneti di proprietà della "Azienda Viticola Ratino S.a.s. di Plescia Carlo C. – Società Agricola in Liquidazione" tanto che le due parti, seppur di 2 diversi proprietari, vanno a costituire un'unica unità produttiva, estesa complessivamente Ha 14,00 circa (di cui Ha 10 circa di proprietà del fallimento ed Ha 4 circa di proprietà [REDACTED])





Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici; in dettaglio, deve accertarsi l'esatta consistenza dei terreni di cui allo "Insediamento a Nord San Severo (foglio n°7) Località "Coppa d'oro",

Si ricorda che per gli scopi della presente relazione, la valutazione sarà circoscritta esclusivamente alla destinazione agricola del fondo non manifestando ad oggi altro tipo di destinazioni; pertanto, saranno presi in considerazione solo quei fattori in grado di incidere direttamente sulla redditività agricola dei terreni.

Per la valutazione in oggetto il metodo di stima per confronto diretto o "comparativo" è da considerarsi il più idoneo.

Tale metodo è basato sulla formazione di un campione rappresentativo di compravendite reali di immobili, ottenuto attraverso un'indagine di mercato, che ha visto coinvolte diverse figure economiche operanti nel settore della compravendita dei fondi rustici (notai, intermediari, potenziali acquirenti, prezzi di altri fondi posti in vendita), oltre all'esperienza dello scrivente, che grazie all'attività di libero professionista, svolta su tutto il territorio provinciale, è a conoscenza del relativo mercato fondiario ed ha potuto procedere con una stima di tipo sintetico-comparativo, che consiste nella valutazione per confronto con altri fondi simili per condizioni estrinseche ed intrinseche nell'ambito dello stesso mercato, e di cui sono noti i recenti prezzi di compravendita, formando tre classi di comparazione rispettivamente per i vigneti, gli oliveti ed i seminativi.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dei vigneti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno vitato **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 42.000,00.**

Mentre, tenuto conto delle caratteristiche degli oliveti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno olivetato **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 26.000,00.**

In ultimo, tenuto conto delle caratteristiche dei terreni seminativi, nel nostro caso rappresentate da strade e capezzagne, da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno seminativo **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 30.000,00.**



Tali valutazioni trovano conferma anche nei listini dell'O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) della provincia di Foggia, con riferimento ai terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato complessivo del fondo di "Coppa d'Oro" ammonta a:

- Vigneto: Ha 50,00 x €/Ha 42.000,00 = € 2.100.000,00;
- Oliveto: Ha 3,70 x €/Ha 26.000,00 = € 96.200,00;
- Seminativo: Ha 2,50 x €/Ha 30.000,00 = € 75.000,00.

Complessivamente: € 2.271.200,00

La determinazione del valore di mercato appena indicato non tiene ancora conto però di una prima causa di deprezzamento, dovuta alla continuità strutturale del vigneto di proprietà della "Società agricola in Liquidazione" con quello di proprietà della "Tenute Sannella Società Agricola S.r.l., con sede in San Severo - Fg", che viene quantificato dallo scrivente in termini percentuali al 5% circa sull'intero valore di mercato sopradetto.

Anche la concessione in affitto alla "Capitanata Agricola s.r.l. (contratto di affitto del 24/07/2009 e della durata di anni 30) del fondo rustico "Coppa d'Oro" determina un ulteriore notevole deprezzamento quantificato in termini percentuali al 20% circa sull'intero valore di mercato sopradetto.

Se ne ricava quindi che il più probabile valore di mercato del fondo rustico "Coppa d'Oro" è pari ad **€ 1.703.400,00 (€ 2.271.200,00 x 75%)**.

Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

Particelle . 10, 17, 18, 20, 859, 861, 863, 864, 873

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2010 al 06/08/2009:



-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 20/05/1989 al 16/10/2010

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/05/1989 Pubblico ufficiale CASSANO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 19517 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 514 registrato in data 09/06/1989 - Voltura n. 7436.1/1990 in atti dal 24/02/1993

Particella.308

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 09/09/2004 al 06/08/2009:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 09/09/2004 Pubblico ufficiale NOT. STELLA Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 1383 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 3213 registrato in data 10/09/2004 - PERMUTA Voltura n. 19044.1/2005 - Pratica n. FG0207721 in atti dal 17/11/2005

Situazione degli intestati dal 30/03/1989 al 09/09/2004

[REDACTED] ato a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED] proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/03/1989 Pubblico ufficiale ORSI ALEARDO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 29680 Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1445 registrato in data 03/04/1989 - n. 2950.1/1989 in atti dal 12/03/1990



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

LOTTO 1:Insediamento anord di San Severo (Fg) in Località "Coppa d'oro", costituito da terreni su cui insistono vigneti ed uliveti della totale consistenza di 56 ha 22 are 07 ca con accesso dalla SP 35 identificati con i seguenti dati catastali:

Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €
7	10	AA	ULIV VIGNETO 2	40 30	31,22	22,89
		AB	VIGNETO 3	2 38 60	172,52	117,07
7	17	AA	ULIV VIGNETO 2	21 77	16,86	12,37
		AB	VIGNETO 3	1 67 81	121,33	82,33
7	18	-	VIGNETO 3	46 68	33,75	22,90
7	20	AA	ULIVETO 3	1 19 73	49,47	24,73
		AB	VIGNETO 3	10 17	7,35	4,99
7	308	AA	SEMINATIVO 3	3 54 16	146,33	91,45
		AB	VIGNETO 3	56 41	40,79	27,68
7	859	-	ULIV VIGNETO 2	2 11 32	163,71	120,05
7	861	-	ULIV VIGNETO 2	12 84	9,95	7,29
7	863	-	ULIV VIGNETO 2	00 06	0,05	0,03
7	864	-	ULIV VIGNETO 2	27 72 64	2.147,92	1.575,14
7	873	-	ULIV VIGNETO 2	15 69 58	1.215,93	891,68

Confini:partt. 872,868,860,277-279,229,719 a nord; partt. 9,233,29,24,237 ad ovest; partt.714,467,234 a sud; 231,396,307 e strada SP35 ad est.

Prezzo base: 1.700.000 (unmilionesettecentomila//00) euro

Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;

Di seguito sono riportate tutte le formalità presenti nell'accesso alla banca dati ipocatastale. Per quelle in cui il presente elenco non risulta esaustivo è riportata, in fondo, la specifica.



ISCRIZIONE del 19/12/1990 - Registro Particolare 2108 Registro Generale 26477

Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Repertorio 20678 del 13/12/1990

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 337 del 01/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 19/02/1993 - Registro Particolare 2653 Registro Generale 3040

Pubblico ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 39317 del 27/01/1993

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 358 Registro Generale 2750

Pubblico ufficiale LA MONACA EMMA Repertorio 55547 del 07/02/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3491 del 16/12/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 3055 del 27/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 29/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 25/06/2004 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 16770

Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166/303 del 24/06/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3588 del 26/08/2004
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 201 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
3. Annotazione n. 1488 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1312 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 693 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1981 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



ISCRIZIONE del 26/08/2004 - Registro Particolare 3588 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2719 del 2004

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 200 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 1489 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1313 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 694 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1982 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 17/09/2004 - Registro Particolare 3775 Registro Generale 23057
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1393/375 del 14/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1342 del 26/04/2006 (SURROGAZIONE)
2. Annotazione n. 3074 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3075 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 3818 del 21/09/2007 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
5. Annotazione n. 1490 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1314 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 695 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1983 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 10/09/2004 - Registro Particolare 16638 Registro Generale 22672
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1383/370 del 09/09/2004
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 3491 Registro Generale 30714
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1384 del 09/09/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 358 del 2001



TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 13314 Registro Generale 19852
Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 20633/10634 del
24/07/2009

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 30/11/2010 - Registro Particolare 17211 Registro Generale 25656
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 13026/7384 del 17/11/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 27292

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113399 del 15/12/2010

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 3509 Registro Generale 5340

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1133 del 03/03/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 11660 Registro Generale 15012

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2236 del 05/06/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

La Trascrizione del 19/02/1993 è una servitù di acquedotto in favore del Consorzio di Bonifica della Capitanata

La Trascrizione del 30/11/2010 è una servitù di elettrodotto a favore di SOLAREOLICA - Srl

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o



concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Non sono presenti fabbricati. Per le indicazioni del PUG del Comune di San Severo si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica :



6.2. *Insediamiento a sud di San Severo (Fg)- Località "Ratino": Catasto Fabbricati Foglio 110 part. 470 sub 3 e 4; Catasto Terreni: Foglio 110 partt. 7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 484.*

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Insediamiento a sud di San Severo (Fg) - Località "Ratino", costituito da tre fabbricati: villa unifamiliare, un fabbricato ufficio/deposito ed un fabbricatodeposito e da terreni della consistenza di 35 ha 19 are 06 ca. I dati catastali sono i seguenti:

Foglio	particella	Sub	Categoria	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita €
110	470	3	A/3	19,5 vani	447 mq esc. scoperte 439 mq	1.208,51
110	470	4	D/10			4.050,00
Indirizzo:		STRADA STATALE 16 PER FOGGIA Piano T-1				

Confini: particella 484

Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agrarario €
110	7	AA	ULIV VIGNETO 2	90 96	70,47	51,67
		AB	VIGNETO 1	3 06 19	553,47	237,20
110	49	AA	ULIV VIGNETO 2	75 02	58,12	42,62
		AB	VIGNETO 1	4 58 25	828,33	355,00
110	62	-	VIGNETO 1	1 09 43	197,81	84,77
110	76	-	ULIVETO 3	1 23 40	50,98	25,49
110	78	AA	ULIV VIGNETO 2	13 90	10,77	7,90
		AB	VIGNETO 1	49 00	88,57	37,96
110	79	-	ULIV VIGNETO 2	3 72 14	288,29	211,41
110	144	-	ULIVETO 2	1 23 40	70,10	35,05
110	145	-	VIGNETO 1	1 23 50	223,24	95,67
110	316	AA	ULIV VIGNETO 2	05 04	3,90	2,86
		AB	VIGNETO 1	1 06 82	193,09	82,75
110	366	AA	ULIV VIGNETO 2	21 01	16,28	11,94
		AB	VIGNETO 1	5 12 26	925,96	396,84
110	367	-	VIGNETO 1	59 55	107,64	46,13
110	368	AA	ULIV VIGNETO 2	87 69	67,93	49,82
		AB	VIGNETO 1	81 28	146,92	62,97
110	484	-	VIGNETO 1	8 00 22	1.445,48	619,92

Confini: partt.16,47,340,338,259,321, 308, 305,307 a nord; partt. 487,488 ad ovest; partt. 80,132,133,391,573,151,152, 370, 482 a sud; partt. 11 (regio tratturo), 259, 258, 498, 401, 256, 350, 255, 501, 262, 254, 419, 321 ad est.





Descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;

Il fondo rustico ed i fabbricati di cui si tratta sono ubicati in località "Ratino" e raggiungibili provenendo da San Severo, percorrendo la SS n. 16 in direzione Foggia, per Km 2,5 circa fino ad arrivare ad una stradina di accesso che conduce al cancello aziendale ubicato a destra della strada asfaltata.

I fabbricati presenti sono situati all'ingresso dell'insediamento, appena entrati dalla SS 16. Varcato il cancello automatico d'ingresso, sulla sinistra si incontra per prima la villetta unifamiliare, a seguire il fabbricato sede di uffici, abitazione custode e deposito macchinari che si sviluppa perpendicolarmente alla villetta, alle spalle della quale è presente un deposito/magazzino, una volta sede del frantoio.

La villetta unifamiliare ha l'accesso principale sulla stradina d'ingresso all'insediamento. E' costituita da due piani con tetto spiovente, costruita in struttura intelaiata in c.a., murature in blocchi forati, copertura in coppi. La villetta ha finiture di ottimo livello, infissi in alluminio e grate anti intrusione esterne. Sono presenti impianto idrico, fognario, di condizionamento e riscaldamento, completati dalla presenza di due camini. Al piano terra si sviluppa la zona giorno con ampia cucina, locale di servizio, 3 servizi e due saloni, uno nel corpo del fabbricato ed il secondo a forma di L annesso all'originaria struttura con copertura lignea. La zona notte si sviluppa al secondo piano con 4 camere e 3 servizi. Di seguito si riportano le planimetrie con l'evidenza delle modifiche rispetto a quelle catastali, affiancate dalle foto principali che permettono una più completa descrizione.

Il fabbricato successivo è costituito da una struttura in legno che fa da tettoia per ricovero di automezzi, il resto dell'edificio è in struttura mista, prefabbricata e acciaio, con copertura in pannelli a sandwich. I locali adibiti ad uffici ed abitazione, tutti dotati di servizi igienici, hanno infissi in alluminio e legno e sono dotati di impianti idrici, fognario, di condizionamento e riscaldamento. Infine, nella parte terminale del fabbricato è presente un deposito delle attrezzature da cui si evince chiaramente la tipologia e la struttura dell'immobile. Anche in questo caso le foto riportate di seguito rendono bene l'idea.



Alle spalle della villetta è presente un locale magazzino/deposito, di struttura mista prefabbricata ed acciaio e copertura con pannelli sandwich. L'immobile è suddiviso in tre locali, due adibiti a magazzino ed il terzo sede di un ex frantoio, con annessi servizi igienici. Su due lati del fabbricato si sviluppa una struttura in acciaio che fa da tettoia chiusa mediante un telo in plastica adatto allo scopo. Tutti i fabbricati appena descritti costituiscono un compendio immobiliare funzionale ai terreni di cui si dirà in seguito ma perfettamente indipendenti dagli stessi, ragion per cui si è effettuata una valutazione specifica.

Il fondo è costituito da un unico corpo avente una forma irregolare ed è raggiungibile dall'ingresso che serve i fabbricati appena descritti ed anche dalla SP20. Ciò, come detto in precedenza, rende i soli terreni indipendenti dai fabbricati.

Anche in questo caso, la zona è caratterizzata da terreni di buona fertilità sui quali sono assai diffuse le coltivazione arbustive da alto reddito come la vite da vino allevata sia a "spalliera" che a "tendone", mentre tra le specie arboree troviamo l'olivo, tra questi ultimi prevalgono le varietà da olio come la "Peranzana", la restante parte dei terreni è destinata ad orticole oltre che a cereali e leguminose utili per le rotazioni agricole.

Il terreno ha giacitura di piano, con una quota media di 59 m s.l.m.m circa, ha una composizione granulometrica di medio impasto, una buona fertilità chimico-fisica di base, in grado di consentire la realizzazione delle più importanti colture sia erbacee che arbustive ed arboree, anche da alto reddito.

Relativamente alle fonti idriche per l'irrigazione il fondo è servito dalla rete pubblica per l'irrigazione (Consorzio per la Bonifica della Capitanata), inoltre nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 1 pozzo potenzialmente idoneo alla captazione delle acque di falda da utilizzarsi anche a scopi irrigui, ma del quale al momento non si conoscono le caratteristiche più importanti come la profondità e la portata e ciò a causa della contingente impossibilità di accedere agli archivi della Regione Puglia ex Genio Civile di Foggia, dovuta ai lavori di ristrutturazione attualmente in corso.

La situazione debitoria con il Consorzio di Bonifica è stata illustrata nel paragrafo relativo ai dati ed alle informazioni acquisite. Resta inteso che la potenzialità delle



fonti idriche potrà essere sfruttata in pieno solo dopo aver regolarizzato la posizione debitoria.

Dal punto di vista urbanistico il fondo rustico "Ratino" ricade tutto in < Zona Agricola Pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata),

Ad oggi il fondo risulta in gran parte coltivato a vite per la produzione di uva da vino, allevata a spalliera con sistema di potatura a cordone speronato ed in parte olivetato spazio per la produzione di olive da olio in gran parte appartenenti alla varietà "Peranzana" ed allevate a vaso e di olive da mensa della varietà "Bella di Cerignola".

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo dello scorso 24/11/2022 e dalle informazioni acquisite attraverso lo studio delle aereo-fotogrammetrie consultabili in rete, per quanto riguarda l'estensione delle colture presenti sul fondo rustico in oggetto, è possibile riportare quanto segue:

- Vigneti: Ha 28,70 circa;
- Oliveti: Ha 3,60 circa;
- Strade e capezzagne: Ha 2,70 circa.
- In Totale Ha 35,00 circa

I vigneti, come già detto, sono allevati a spalliera con potatura a cordone speronato, l'epoca di impianto risale mediamente a 20 anni fa circa, il sesto di impianto è di m 2,00 x m 0,80 (numero teorico di piante per Ha 6.250) sono provvisti di impianto di irrigazione del tipo a micro-portata di erogazione idoneo a consentire un notevole risparmio idrico.

Le varietà coltivate sono il Primitivo, lo Chardonnay ed il Bombino Bianco.

Gli oliveti sono disetanei tra loro, lungo le strade interne aziendali si trovano numerose piante di olive da mensa.

La forma di allevamento è il vaso, il sesto di impianto non è sempre regolare, in alcuni casi sono state riscontrate "fallanze" oltre la norma.



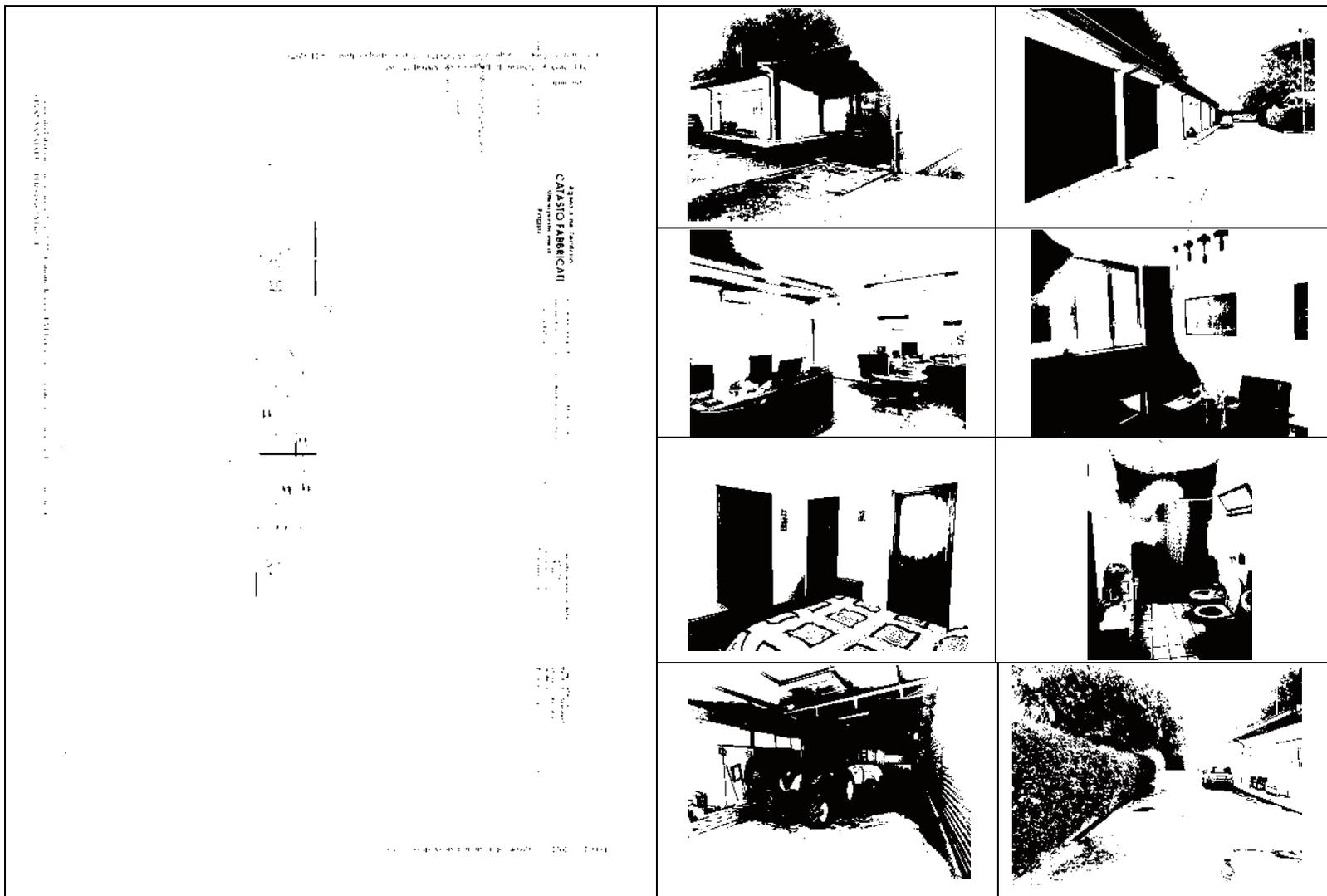
Si fa presente che l'intero fondo rustico rientra nell'area riconosciuta per la produzione di vini DOC A (San Severo), DOC C (Tavoliere delle Puglie) e IGT (Puglia).

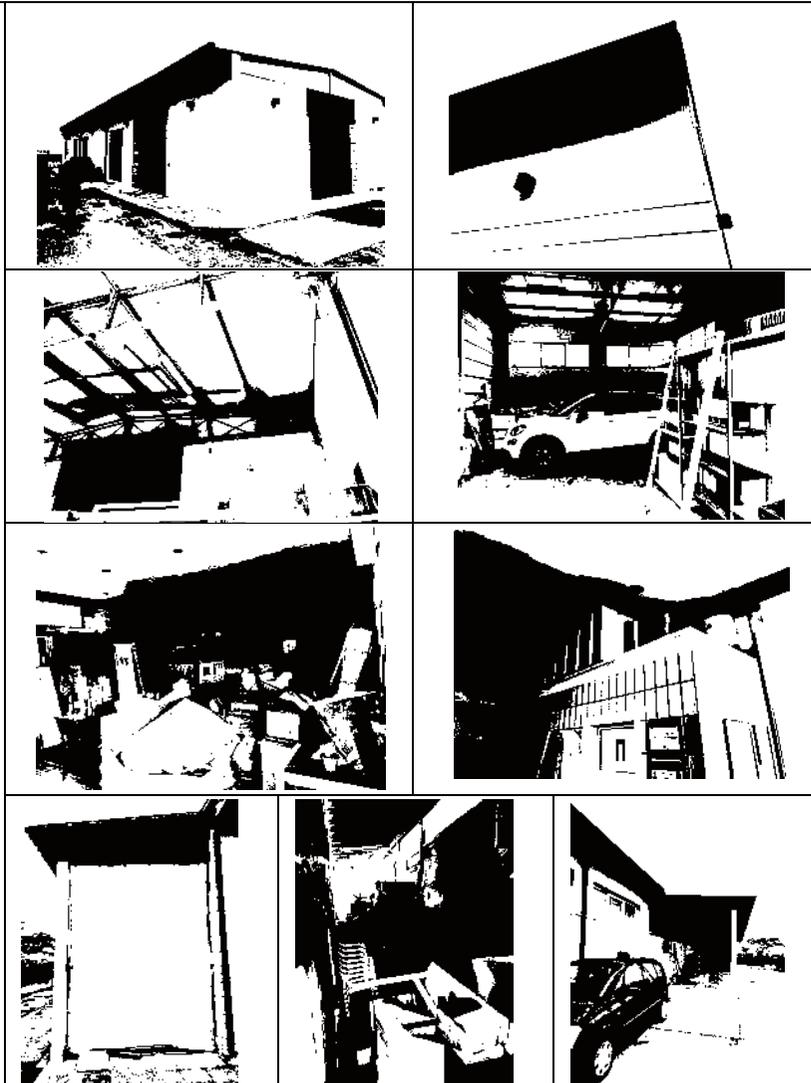
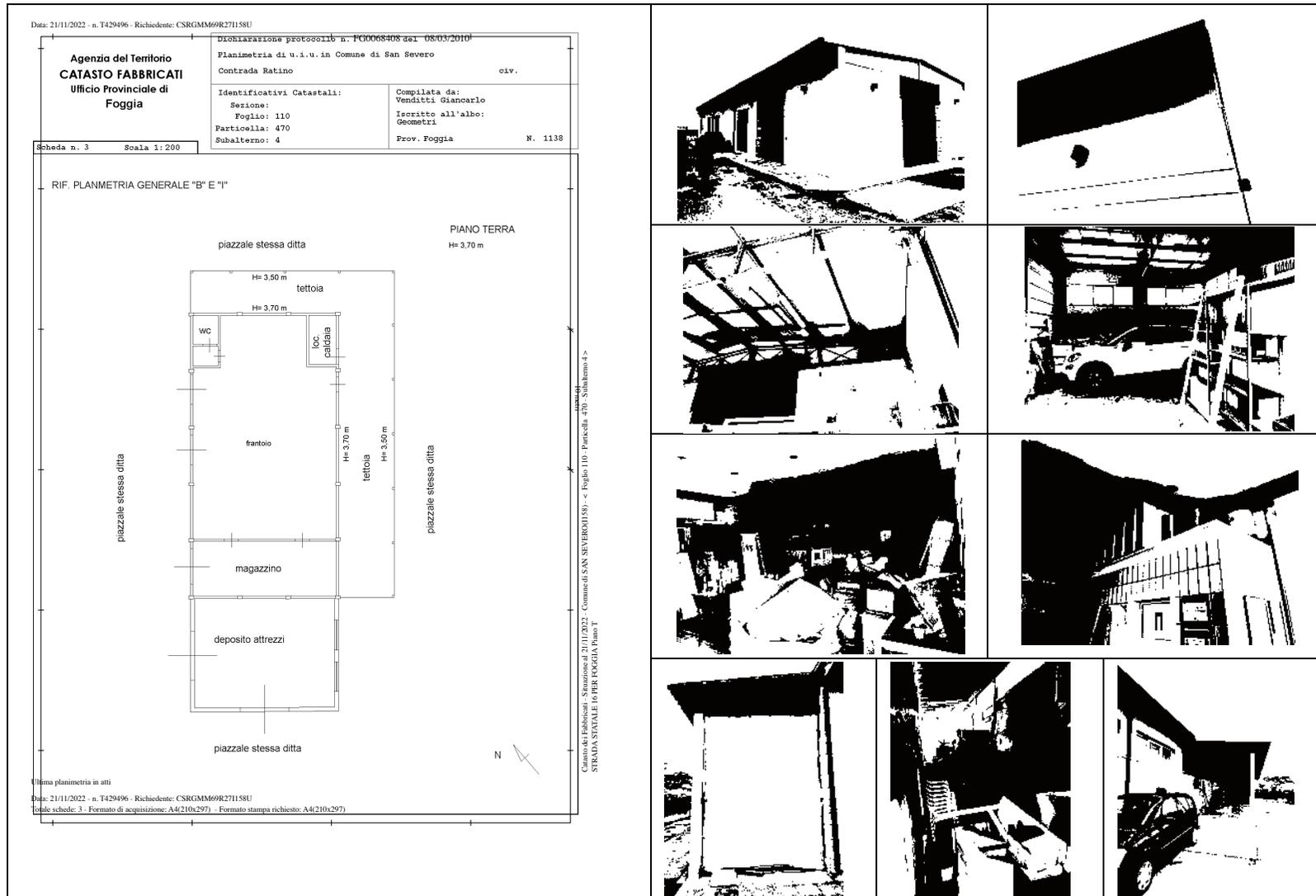
Inoltre da una prima analisi, l'intero fondo rustico risulta condotto nel rispetto dei metodi dell'agricoltura biologica, secondo quanto previsto dal Reg. UE 848/18, come risulta dal certificato CE_1600_11552_22 del 10/08/2022 (scadenza 10/08/2025).

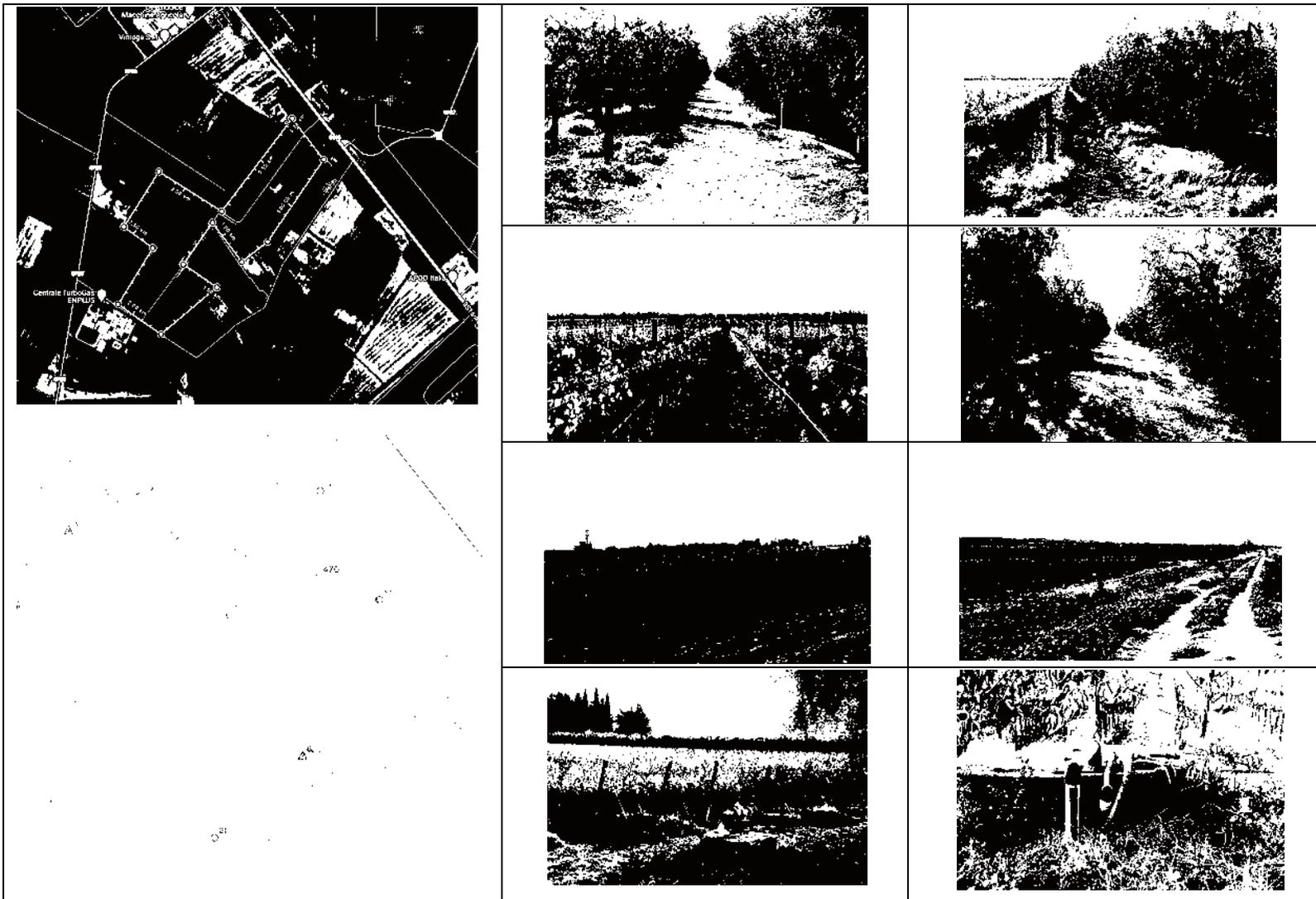


<p>CAPI 01/01/2023 - 11/01/2023 - 11/01/2023</p> <p>Agenzia del Territorio CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Foggia</p> <p>Indirizzo: Via S. Maria Maddalena, 10 - 71014 Foggia (FG) Telefono: 0884 441111 - 0884 441112 Fax: 0884 441113 E-mail: info@catasiofabbricati.it</p> <p>P.F. PLANimetria Generale A</p> <p>Scale: 1:100</p> <p>11/01/2023</p>		









Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici; in dettaglio, deve accertarsi l'esatta consistenza dei terreni di cui all'Azienda Sud San Severo foglio n°110 – Località "Ratino".

La metodologia di stima dei beni immobili è stata prima d'ora illustrata in metodologia. La posizione dei fabbricati, la tipologia e la mancanza di compravendite recenti di contesti simili hanno spinto lo scrivente ad utilizzare il prezzo unitario al mq. Tale dato è stato desunto da valori relativi alle zone periferiche del Comune di San Severo e successivamente adattato al caso di specie. In definitiva si è preso per la villetta unifamiliare il valore di 720 €/mq, mentre per i depositi/uffici il valore di 380 €/mq. Chiaramente non si è tenuto conto che, nel fabbricato ad uso uffici, attualmente, alcuni locali sono adibiti ad abitazione. Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali e la stima del valore di mercato più probabile.

VILLETTA	Superficie	Peso mercantile	Superficie commerciale
	mq		mq
Piano primo,	99,87	1,00	99,87
Balcone,	13,64	0,35	4,77
Piano terra	131,20	1,00	131,20
Piano terra, sala feste	213,78	0,50	106,89
Giardino	683,02	0,10	68,30
Totale superfici	1141,51		411,04
Valore di mercato			295.945,92 €



UFFICI/DEPOSITO	Superficie	Peso mercantile	Superficie commerciale
	mq		mq
Uffici	184,80	1,00	184,80
Ricovero mezzi	104,88	0,50	52,44
Tettoia	45,00	0,35	15,75
Totale superfici	334,68		252,99
Valore di mercato			96.136,20 €

DEPOSITO	Superficie	Peso mercantile	Superficie commerciale
	mq		mq
Magazzino	294,80	1,00	294,80
Tettoia	123,20	0,35	43,12
Totale superfici	418,00		337,92
Valore di mercato			128.409,60 €

Strade di accesso/egresso	1932,40	0,05	96,62
			36.715,60 €
Totale complessivo superficie su cui insistono i fabbricati	3713,08		
Valore di mercato totale fabbricati			557.207,32 €

La stima è riferita ai soli immobili ed alla viabilità ad essi funzionale anche perché, come detto e ribadito, tale compendio ha una configurazione autonoma dai terreni.

Per quanto riguarda i terreni, si ricorda che per gli scopi della presente relazione, la valutazione sarà circoscritta esclusivamente alla destinazione agricola del fondo non manifestando ad oggi altro tipo di destinazioni, pertanto saranno presi in considerazione solo quei fattori in grado di incidere direttamente sulla redditività agricola dei terreni.

Per la valutazione in oggetto il metodo di stima per confronto diretto o “comparativo” è da considerarsi il più idoneo.



Tale metodo è basato sulla formazione di un campione rappresentativo di compravendite reali di immobili, ottenuto attraverso un'indagine di mercato, che ha visto coinvolte diverse figure economiche operanti nel settore della compravendita dei fondi rustici (notai, intermediari, potenziali acquirenti, prezzi di altri fondi posti in vendita), oltre all'esperienza dello scrivente, che grazie all'attività di libero professionista, svolta su tutto il territorio provinciale, è a conoscenza del relativo mercato fondiario ed ha potuto procedere con una stima di tipo sintetico-comparativo, che consiste nella valutazione per confronto con altri fondi simili per condizioni estrinseche ed intrinseche nell'ambito dello stesso mercato, e di cui sono noti i recenti prezzi di compravendita, formando tre classi di comparazione rispettivamente per i vigneti gli oliveti ed i seminativi.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dei vigneti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno vitato **il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 42.000,00.**

Mentre, tenuto conto delle caratteristiche degli oliveti da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno olivetato il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 26.000,00.

In ultimo, tenuto conto delle caratteristiche dei terreni seminativi, nel nostro caso rappresentate da strade e capezzagne, da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente, si reputa di poter attribuire al terreno **seminativo il più probabile valore di mercato unitario di €/Ha 30.000,00.**

Tali valutazioni trovano conferma anche nei listini dell'O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) della provincia di Foggia, con riferimento ai terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato complessivo del fondo di "Ratino" ammonta a:

- Vigneto: Ha 28,70 x €/Ha 42.000,00 =	€ 1.205.400,00;
- Oliveto: Ha 3,60 x €/Ha 26.000,00 =	€ 93.600,00;
- Seminativo: Ha 2,70 x €/Ha 30.000,00 =	<u>€ 81.000,00.</u>
Complessivamente:	€ 1.380.000,00



La determinazione del valore di mercato appena indicato non tiene ancora conto però di una causa di deprezzamento, dovuta alla cessione in affitto alla “Capitanata Agricola s.r.l. (contratto di affitto del 24/07/2009 e della durata di anni 30) del fondo rustico “Ratino” che determina un notevole deprezzamento quantificato in termini percentuali al 20% circa sull'intero valore di mercato sopradetto.

Se ne ricava quindi che il più probabile valore di mercato del fondo rustico “Ratino” è **pari ad € 1.104.000,00 (€ 1.380.000,00 x 80%)**.

Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

Particelle .470 sub 3,4

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 30/10/2003 al 06/08/2009:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/10/2003 Pratica n. 304186 in atti dal 30/10/2003 COSTITUZIONE (n. 1902.1/2003)

Particelle .470 (originario terreno su cui si è edificato già part.8)

Situazione degli intestati dal 17/06/2002 al 28/10/2003:

--AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 17/06/2002 Pratica n. 127718 in atti dal 17/06/2002 (n. 1293.1/2002)

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 17/06/2002



-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE
PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG)
Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti
dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/1966 Pubblico ufficiale
RIUNIONE PARTITE - Voltura n. 9324.1/1988 in atti dal 18/06/1990

-

Particelle .7, 62, 366

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA
(FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA
CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG)
Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI
SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN
SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO
(MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261
registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n.
5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE
PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG)



Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED] -

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/11/1966 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE - Voltura n. 9324.1/1988 in atti dal 18/06/1990

Particelle .49,367

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) il 11/10/1917 -



DATI DERIVANTI DA Atto del 04/11/1966 Pubblico ufficiale D' ANGELO MATTEO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 20064 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione Volume 165 n. 2210 registrato in data 22/11/1986 - Voltura n. 722886 in atti dal 25/03/1988 in atti dal 09/04/1990

Particelle .484

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & CSede in FOGGIA (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 15/01/2010 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/01/2010 Pratica n. FG0010752 in atti dal 15/01/2010 presentato il 14/01/2010 (n. 10752.1/2010)

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 15/01/2010

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& CSede in SAN SEVERO (FG)00192960714Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 1043 registrato in data 22/03/1999 - Voltura n. 2152.2/1999 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

- [REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED] -



Particelle .76,144

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 03/07/2001 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 03/07/2001 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 103371 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11191.1/2001 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 18/07/2001

Situazione degli intestati dal 26/01/1996 al 03/07/2001

- [REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED] -Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/01/1996 Pubblico ufficiale ORSI A. Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 33526 - Voltura n. 1945.1/1996 in atti dal 26/02/1997

Situazione degli intestati dal 18/04/1990 al 26/01/1996

- [REDACTED] Leonarda nata a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/9

- [REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED] -Proprieta' 1/9

- [REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/9

- [REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/9

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/1990 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione Volume 179 n. 768 registrato in data 04/09/1990 - Voltura n. 6487.1/1990 in atti dal 16/02/1993



Particelle 78

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.2/2000 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati dal 28/01/1985 al 04/05/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO SOCIETA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI DOTTORE GIUSEPPE PISANTE E C Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 28/01/1985 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE - Voltura n. 9324.2/1988 in atti dal 18/06/1990

Situazione degli intestati dal 20/07/1981 al 28/01/1985

-RATINO SASSede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/07/1981 Pubblico ufficiale D ANGELO MATTEO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 88305 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 4289 registrato in data 10/08/1981 - Voltura n. 791481 in atti dal 18/12/1985



Particelle 79, 316

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.1/2000 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati dal 01/03/1999 al 04/05/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 87261 - Voltura n. 2152.1/1999 in atti dal 31/03/1999

Situazione degli intestati fino al 01/03/1999

[REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED] Comproprietario
[REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED] Comproprietario
[REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) il [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario



Particelle 368

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.1/2000 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati dal 12/04/1999 al 04/05/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO & C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 12/04/1999 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 88164 - Voltura n. 3115.1/1999 in atti dal 21/05/1999

Situazione degli intestati fino al 12/04/1999

[REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED] - Comproprietario
[REDACTED] nata a SAN SEVERO (FG) [REDACTED] Comproprietario
[REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario



Particelle 145

Situazione degli intestati dal 06/08/2009 ad oggi:

- AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C Sede in FOGGIA (FG) 00192960714 - Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/08/2009 Pubblico ufficiale CLORINDA CALDERISI Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20678 - AP Sede FOGGIA (FG) Registrazione registrato in data 06/08/2009 - ATTO DI REC. E MOD. PATTI SOCIALI Voltura n. 610.1/2017 - Pratica n. FG0005391 in atti dal 16/01/2017

Situazione degli intestati dal 16/10/2000 al 06/08/2009

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2000 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 112027 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 40261 registrato in data 31/10/2000 - CESSIONE QUOTA SOCIETA' Voltura n. 5877.1/2004 - Pratica n. FG0117744 in atti dal 13/05/2004

Situazione degli intestati dal 04/05/2000 al 16/10/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2000 Pubblico ufficiale FUSIONE PARTITE Sede SAN SEVERO (FG) - Voltura n. 2593.2/2000 in atti dal 04/05/2000

Situazione degli intestati dal 31/10/1981 al 04/05/2000

-AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DEL DOTT. PISANTE GIUSEPPE PISANTE& C Sede in SAN SEVERO (FG)00192960714 Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 31/10/1981 Pubblico ufficiale D ANGELO MATTEO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 89218 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 6302 registrato in data 16/11/1981 - Voltura n. 918481 in atti dal 18/12/1985



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

LOTTO 2: Insieme a sud di San Severo (Fg) - Località "Ratino", con accesso principale dalla SS 16. Costituito da tre fabbricati e terreni. Villa unifamiliare a due piani con giardino. Al piano terra Ingresso, ampi saloni di rappresentanza, ampia cucina con locali di servizio e 3 servizi igienici. Al primo piano la zona notte con 3 camere e 3 servizi igienici (sup. commerciale 411,04 mq). Fabbricato deposito con una tettoia, uffici e magazzino (sup. commerciale 252,99 mq). Fabbricato uso deposito (sup. commerciale 337,92 mq). Terreni su cui insistono uliveti e vigneti della consistenza di 35 ha 19 are 06 ca. I dati catastali sono i seguenti:

Foglio	particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
110	470	3	A/3	19,5 vani	447 mq esc. scoperte 439 mq	1.208,51
110	470	4	D/10			4.050,00
Indirizzo:		STRADA STATALE 16 PER FOGGIA Piano T-1				

Confini: particella 484



Foglio	particella	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €
110	7	AA	ULIV VIGNETO 2	90 96	70,47	51,67
		AB	VIGNETO 1	3 06 19	553,47	237,20
110	49	AA	ULIV VIGNETO 2	75 02	58,12	42,62
		AB	VIGNETO 1	4 58 25	828,33	355,00
110	62	-	VIGNETO 1	1 09 43	197,81	84,77
110	76	-	ULIVETO 3	1 23 40	50,98	25,49
110	78	AA	ULIV VIGNETO 2	13 90	10,77	7,90
		AB	VIGNETO 1	49 00	88,57	37,96
110	79	-	ULIV VIGNETO 2	3 72 14	288,29	211,41
110	144	-	ULIVETO 2	1 23 40	70,10	35,05
110	145	-	VIGNETO 1	1 23 50	223,24	95,67
110	316	AA	ULIV VIGNETO 2	05 04	3,90	2,86
		AB	VIGNETO 1	1 06 82	193,09	82,75
110	366	AA	ULIV VIGNETO 2	21 01	16,28	11,94
		AB	VIGNETO 1	5 12 26	925,96	396,84
110	367	-	VIGNETO 1	59 55	107,64	46,13
110	368	AA	ULIV VIGNETO 2	87 69	67,93	49,82
		AB	VIGNETO 1	81 28	146,92	62,97
110	484	-	VIGNETO 1	8 00 22	1.445,48	619,92

Confini: partt. 16,47,340,338,259,321, 308, 305,307 a nord; partt. 487,488 ad ovest; partt. 80,132,133,391,573,151,152, 370, 482 a sud; partt. 11 (regio tratturo), 259, 258, 498, 401, 256, 350, 255, 501, 262, 254, 419, 321 ad est.

Prezzo base:

Fabbricati: € 540.000 (euro cinquecentoquarantamila/00) euro, stabilito dal valore di mercato detratti i costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Terreni: € 1.100.000 (euro unmilione centomila euro//00) euro

Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni.

Di seguito sono riportate tutte le formalità presenti nell'accesso alla banca dati ipocatastale. Per quelle in cui il presente elenco non risulta esaustivo, eventualmente, è riportata, in fondo, la specifica.



TRASCRIZIONE del 03/02/1995 - Registro Particolare 1620 Registro Generale 2017
Pubblico ufficiale UFFI.REGISTRO Repertorio 768/179 del 09/09/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 02/02/1996 - Registro Particolare 1636 Registro Generale 1996
Pubblico ufficiale ORSI ALEARDO Repertorio 33526 del 26/01/1996
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 30/03/1999 - Registro Particolare 4427 Registro Generale 5971
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 87261 del 01/03/1999
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/05/1999 - Registro Particolare 7098 Registro Generale 9594
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 88164 del 12/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 11191 Registro Generale 14889
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 103371 del 03/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12160 del 23/06/2004

ANNOTAZIONE del 26/07/2001 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 15854
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 102833 del 29/05/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 13863 del 1986

TRASCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 12160 Registro Generale 16540
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 103371 del 03/07/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11191 del 2001



ISCRIZIONE del 25/06/2004 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 16770
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166/303 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3588 del 26/08/2004
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 201 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
3. Annotazione n. 1488 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1312 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 693 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1981 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 26/08/2004 - Registro Particolare 3588 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1166 del 24/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2719 del 2004

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 200 del 21/01/2005 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 1489 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1313 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 694 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1982 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 17/09/2004 - Registro Particolare 3775 Registro Generale 23057
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Repertorio 1393/375 del 14/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1342 del 26/04/2006 (SURROGAZIONE)
 2. Annotazione n. 3074 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 3075 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
 4. Annotazione n. 3818 del 21/09/2007 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
 5. Annotazione n. 1490 del 12/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1314 del 24/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 695 del 10/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 1983 del 18/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
-



ISCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 392 Registro Generale 2566
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - G.E.M.A. S.P.A. Repertorio 35 del 30/01/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2671 del 09/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 05/09/2008 - Registro Particolare 15046 Registro Generale 22595
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2766 del 21/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 4748 Registro Generale 26799
Pubblico ufficiale EQUITALIA FOGGIA SPA Repertorio 298 del 26/10/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 4748 Registro Generale 26799
Pubblico ufficiale EQUITALIA FOGGIA SPA Repertorio 298 del 26/10/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.LGS. 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS. 193
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 13314 Registro Generale 19852
Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 20633/10634 del
24/07/2009
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 27292
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113399 del 15/12/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 3509 Registro Generale 5340
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1133 del 03/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



. TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 11660 Registro Generale 15012
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2236 del 05/06/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Non sono necessarie ulteriori specifiche per le formalità sopra riportate.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

Gli immobili sono regolarmente accatastati, le ultime planimetria presenti, però, hanno alcune differenze rispetto allo stato rilevato. Differenze lievi che potranno essere regolarizzate mediante un aggiornamento al catasto. **La pratica avrà un costo presumibile di 1.500 €.**

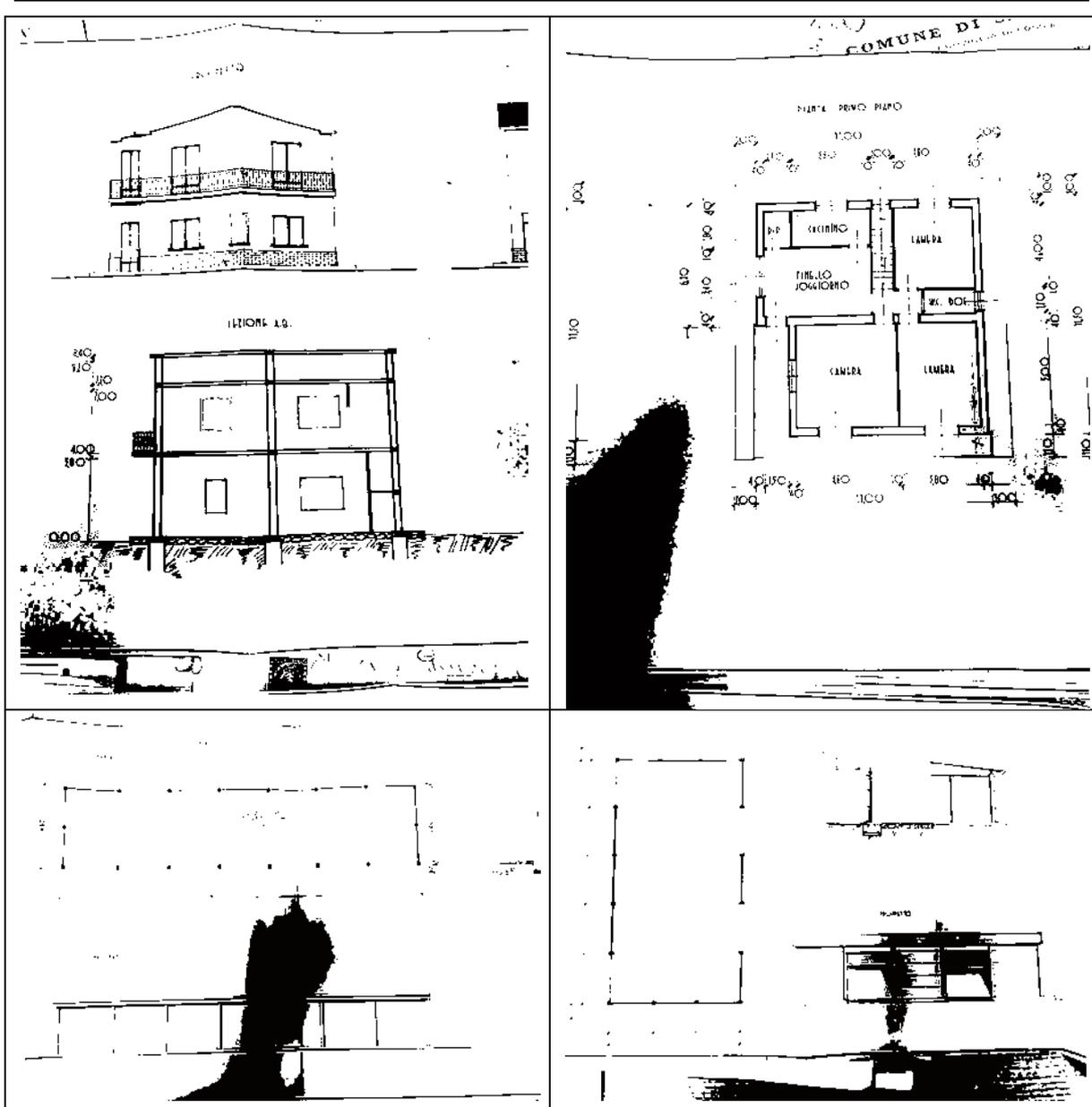
b) accertare se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Gli immobili sono stati realizzati originariamente con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruire del 14.09.1971
- Licenza di costruire del 15.09.1971
- Certificato di ultimazione lavori del 18/07/1972
- Abitabilità n. 1712 del 21.07.1972
- Abitabilità n. 1713 del 21.07.1972

Se ne riportano le planimetrie ed i prospetti depositati in Comune:





- c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Le pratiche edilizie sopra elencate sono le uniche ricevute dagli uffici tecnici del Comune di San Severo. Dal confronto delle planimetrie presenti in Comune e quanto rilevato e riportato nella descrizione degli immobili appare chiaro che i fabbricati hanno subito importanti modifiche nel corso degli anni. In particolare, la villetta è stata ampliata al piano terra seppure con una struttura leggera con la



copertura lignea. Il fabbricato uffici/deposito è stato chiuso interamente ed adibito ad uffici. Il locale deposito, infine, è stato suddiviso in tre ambienti, uno in più rispetto all'originario. Con la documentazione del Comune attualmente disponibile, si dovranno regolarizzare i tre fabbricati con una pratica edilizia in sanatoria per dimostrare la doppia conformità. Secondo i dettami del Certificato di Destinazione Urbanistica che riportiamo di seguito.

La pratica edilizia avrà un costo presumibile variabile tra gli 8.000 ed i 10.000 euro.

Ne consegue che per la regolarizzazione catastale ed edilizia si dovrà detrarre dal valore stimato per gli immobili la quota di 11.500 euro.




**ATTESTATO
ENERGETICO
RISPARMIATIVO**

VALIDO FINO AL: _____

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro :

Dati identificativi
 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Severo (FG)**
 Cod.Istat: **71051**
 Indirizzo : **Strada Statale 16 Km 653+250**
 CAP **71016**
 Piano : T/1 - Interno : -

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1950**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **375.53**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **1676.23**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

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

Comune catastale	San Severo - I158			Sezione	Foglio	110	Particella	470
Subalterni	da	3	a	3	da		a	
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabili 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 <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> + Più efficiente - Meno efficiente </div>	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E EP gl,nren 121.77 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (51.95) Se esistenti: -- (---)
	INVERNO	ESTATE					




**ATTESTATO
ENERGETICO
RISPARMIATIVO**

VALIDO FINO AL: _____

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E8	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro :

Dati identificativi
 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Severo (FG)**
 Cod.Istat: **71051**
 Indirizzo : **Strada Statale 16 Km 653+250**
CAP 71016
 Piano : T - Interno : -
 Coord. GIS : **Lat : 41.6869444444444 ; Long : 15.3811111111111**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1950**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **250.90**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **1064.58**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	San Severo - I158			Sezione	Foglio	110	Particella	470
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabili 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 <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> + Più efficiente - Meno efficiente </div>	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA F EP gl,nren 156.79 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (49.39) Se esistenti: -- (---)
INVERNO	ESTATE							



7. Quadro sinottico stime

LOTTO	FOGLIO	PARTT.	SUB	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO
1.Insediamento a nord di San Severo (Fg) – Località “Coppa d’oro”:	7	10, 17, 18, 20, 308, 859, 861, 863, 864, 873		TERRENI	1.700.000,00 €
	110	470	3,4	A/3-D/10	540.000,00 €
2.Insediamento a sud di San Severo (Fg) - Località “Ratino	110	7, 49, 62, 76, 78, 79, 144, 145, 316, 366, 367, 368, 484.		TERRENI	1.100.000,00 €

Con la presente relazione composta di n° 73 pagine più allegati, il CTU ritiene di aver adempiuto l’incarico conferitogli, integrando anche la documentazione completa richiesta agli enti interessati. Il CTU resta a disposizione dell’Autorità Giudiziaria per qualsivoglia chiarimento in merito. Si provvederà al deposito in cancelleria.

Foggia, lì 10 luglio 2023

il CTU
ing. Giacomo Michele Caserta



ALLEGATI

GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.iva: 03236800714
C.F:CSRGMM69R271158U
P.zza Mons. Luisi, 1a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona

Verbale di inizio delle operazioni peritali
Fallimento n.39/2012
Tribunale ordinario di Foggia

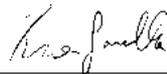
In data odierna 24/11/2022 alle ore 08:10, partendo dalla Studio del Curatore, avv. Claudio Iadarola, in Foggia, alla Via G. Matteotti, 143, ci si è recati presso gli immobili da stimare di proprietà della fallita per l'inizio le operazioni peritali, siti in agro del Comune di San Severo, come meglio identificati nel provvedimento di conferimento di incarico.

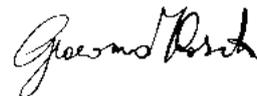
Giunti alle ore 9:00 presso Località Coppadoro, sede legale [redacted] società [redacted] proprietaria della cantina a ridosso dei terreni della fallita, alla presenza, oltre allo scrivente CTU, del dott. Paolo Stelluti, esperto agronomo collaboratore del CTU, del Curatore fallimentare Avv. Claudio Iadarola, dell'amministratrice, [redacted] per la [redacted] si è proceduto alle seguenti attività.

1. Eseguire il rilievo dello stato dei luoghi.
2. Visionare e fotografare tutti i macchinari inseriti nella CTU dell'ing [redacted] base di partenza per l'incarico dello scrivente CTU, custoditi in parte nei locali della [redacted]

Alle ore 11:00 è terminata l'attività al punto 2. L'amministratrice si è allontanata dal sopralluogo.

L'amministratrice.







le attività al punto 1 sono proseguite fino alle ore 12:00. Successivamente il CTU, come sopra accompagnato, si è recato presso l'Azienda "Ratino", località Ratino. Qui giunti si è avuta la presenza della [redacted], la quale ha permesso l'accesso presso la proprietà da stimare, in quanto procuratrice della Società Capitanata agricola srl. Si è proceduto a fare le seguenti attività.

1. Visione e rilievi metrici a campione degli immobili presenti.
2. Visione e rilievi fotografici di alcuni macchinari presenti nella CTU sopra citata.
3. Ricognizione dei terreni.

Le attività al punto 1 e 2 sono terminate alle ore 13:40 ora in cui la sig.ra Pisante si è allontanata.

[redacted] *Giuseppe Pisante*

Alle ore 13:50 è terminata anche la ricognizione dei terreni. Si precisa che in entrambi i momenti di ricognizione dei terreni, sia in località [redacted] si in località Ratino non era presente nessun lavoratore.

Alle ore 13:50 il CTU conclude le operazioni sopra descritte.

I.c.s.

Il Curatore

[redacted]

I consulenti

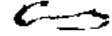
Giuseppe Pisante

.....





**CONSORZIO
PER LA BONIFICA
DELLA CAPITANATA**



Protocollo _____ Data _____

Egr. Ing.
GIACOMO MICHELE CASERTA
PIAZZA MONS. LUISI, 1A
71122 FOGGIA

Area
Amministrativa
Settore
Finanziario AC

giacomomichele.caserta@ingpec.eu

Oggetto: Rif. Nr. 26080/2022 del 02/12/2022.

Contribuzione consortile

In esito all'istanza del 1 dicembre 2022, registrata al protocollo consortile citato in oggetto, presentata in qualità di CTU del Fallimento 39/2012 "Azienda Viticola Ratino di Plescia Carlo & C. - Società Agricola in Liquidazione" si comunica che, dalle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione e dai dati conservati negli archivi di questo Ente, per i fondi censiti in agro di San Severo, non risultano versati i seguenti contributi:

ANNO TRIBUTO	SUPERFICIE HA	TRIBUTO 630		TRIBUTO 648		TRIBUTO 668		CARTELLA/MAV
		CARICO	RESIDUO	CARICO	RESIDUO	CARICO	RESIDUO	
2001	112,31,66			€ 793,76	€ 610,93			
2002	114,78,76			€ 1.778,52	€ 1.565,43			
2004	107,46,30			€ 1.814,65	€ 1.814,65			
2006	99,21,67			€ 2.006,15	€ 2.006,15			
2006	99,21,67					€ 88,56	€ 88,56	05584 110687524118
2007	99,21,67			€ 2.024,01	€ 2.024,01			05584 110687524118
2008	99,21,67			€ 2.043,84	€ 2.043,84			05584 110940467134
2009	98,91,67			€ 2.058,43	€ 2.058,43			05584 110976591167
2010	98,91,67			€ 2.081,18	€ 2.081,18			04370110005417875000
2011	98,91,67			€ 2.103,95	€ 2.103,95			04370110913760884000
2012	98,84,49	€ 2.993,26	€ 128,26	€ 2.126,15	€ 2.126,15			04320130006758253000
2013	98,84,49	€ 2.998,59	€ 2.998,59	€ 2.151,83	€ 2.151,83			05584 112343141351
2014	98,84,49	€ 3.002,15	€ 3.002,15	€ 2.164,72	€ 2.164,72			05584 112433889943
2015	98,84,49	€ 3.010,55	€ 3.010,55	€ 2.083,96	€ 2.083,96			05584 112540082603
2016	98,84,49	€ 3.033,60	€ 3.033,60	€ 2.083,96	€ 2.083,96			05584 112679747135
2017	98,84,49	€ 3.046,15	€ 3.046,15	€ 2.074,20	€ 2.074,20			05584 114153249063
2018	91,71,55	€ 2.879,08	€ 2.879,08	€ 2.852,37	€ 2.852,37			05584 114617550563
2019	91,41,13	€ 2.822,53	€ 2.822,53	€ 2.842,91	€ 2.842,91			05034 063847073383
2020	91,41,13	€ 2.836,77	€ 2.836,77	€ 2.842,91	€ 2.842,91			05034 063856612708
2021	91,41,13	€ 2.839,20	€ 2.839,20	€ 2.843,11	€ 2.843,11			05034 163854553881
2022	91,41,13	€ 2.850,44	€ 2.850,44	€ 2.842,91	€ 2.842,91			05034 263844009008
SUB TOTALI			€ 29.397,32		€ 46.217,50		€ 88,56	
TOTALE							€ 75.703,38	

Corso Roma, 2
71121 Foggia
Tel. 0881 765111 Fax 0881 774534
consorzio@bonificacapitanata.it www.consorziofg.it
Codice Fiscale 00345000716





I contributi recati dalle cartelle 04320110005417875000, 04320110013760884000 e 04320130006758253000 devono essere maggiorati di aggio, interessi di mora e oneri accessori quantificati da Agenzia delle Entrate-Riscossione al momento del pagamento.

Per la ditta "Capitanata Società Agricola a R. L." i contributi richiesti risultano versati

Per ulteriori chiarimenti si potrà far riferimento al responsabile del Settore Finanziario, dott.ssa Ciavarella, tel 0881/785238.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale
(dott. Francesco Santoro)

Copia conforme all'originale - Protocollo In uscita n. 0001539/2023 del 23/01/2023 09:02:33





 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
 DIREZIONE CENTRALE DEL CATASTRO DEI BENI GEOMETRICI, CATASTRALE
 E DELLA CONSERVAZIONE DEI MONUMENTI E DEI LUOGHI STORICI
 UFFICIO DEL TERRITORIO DI **FOGGIA**

CATASTO TERRENI

Comune di **S. SEVERO**
Sez. censuaria

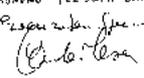
DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N° 542 PRESENTATA IL
A NORMA DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 1° OTTOBRE 1969, N. 679.

AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI LUIGI PESANTE & C.
CON SEDE IN S. SEVERO (FG) VIA ADDA 2

TRASMISSIONE DEL MODELLO AL CATASTO DEI FABBRICATI

IL TECNICO

V. IL CAPO RIPARTO

La presente denuncia è stata
 letta ed approvata dal
DELL'AGROVINO PLESIA CARO
 e
PESANTE LUIGI


ESTRATTO DI MAPPA

Comune di **SAN SEVERO** Sez. Cens.

Piant. (Mod. B/N) **R10000 L**
 di **Ateneo**
 data **12/05/2023**
K. BIRICENTE

CONFERMA DI VALIDITÀ

Piant. (Mod. B/N) **R10000 L**
 data **12/05/2023**
IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE							
Altezza	Superficie	Area	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
140	470	1000	2			0 30 00	

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

Ritornare agli Uffici
Allegato a2

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE
 DATA DI FIRMARE NEL DOCCUMENTO TRAMITATO
 TIPO N ANNO

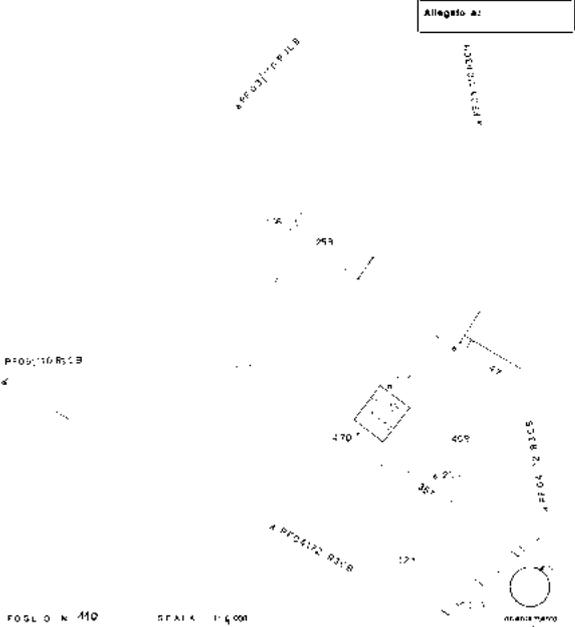
Si autorizza il uso del presente tipo
 il **CAPOVINO** conferma alla norma allegata
 redatta per l'art. 8 della legge n. 679 del
 1° ottobre 1969, da cui si deduce che
 la presente denuncia è stata letta ed approvata
 dal **PERITO AGRARIO LAVACCA ANTONIO**
 e dal **CAPOVINO PLESIA CARO**
 e dal **PESANTE LUIGI**
 il **12/05/2023** a **FOGGIA**

CONFERMA DI VALIDITÀ

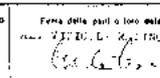
Si riconosce la conformità alla norma vigente
 in data **12/05/2023** per l'art. 8 della legge n. 679 del
 1° ottobre 1969, da cui si deduce che
 la presente denuncia è stata letta ed approvata
 dal **PERITO AGRARIO LAVACCA ANTONIO**
 e dal **CAPOVINO PLESIA CARO**
 e dal **PESANTE LUIGI**
 il **12/05/2023** a **FOGGIA**

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ENERALE
IL DIRIGENTE

FOGLIO N° 410 **SP. A. 1:4.000**


Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
 fatti dal **PERITO AGRARIO LAVACCA ANTONIO**
 e dal **CAPOVINO PLESIA CARO**
 e dal **PESANTE LUIGI**
 il **12/05/2023** a **FOGGIA**

Firma della parti o loro delegati
PERITO AGRARIO LAVACCA ANTONIO
CAPOVINO PLESIA CARO
PESANTE LUIGI


IL PERITO
 della Provincia di **FOGGIA**
 Data **12/05/2023** Firma **Antonio Lavacca**