

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2023 del R.G.E.

promossa da

La Barletta, Caracciolo G. & C. s.r.l.
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

contro

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
via Barletta n. 261
76123 - Andria (BT)

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2	9
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2	9
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	15

Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	16
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	21

Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	25
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	27
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2.....	30
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato.....	31
Lotto 2	32
Descrizione	33
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	33
Titolarità	34
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	34
Confini	34
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	35
Consistenza	35
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	36

Cronistoria Dati Catastali.....	37
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	37
Dati Catastali	38
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	39
Precisazioni.....	39
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	39
Patti	40
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	40
Stato conservativo	40
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	40
Parti Comuni.....	40
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	41
Stato di occupazione	41
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	41
Provenienze Ventennali	41
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	42
Formalità pregiudizievoli	43
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	43

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	43
Normativa urbanistica	44
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	56
Regolarità edilizia	67
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	67
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	69
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	69
Stima / Formazione lotti.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	72
Riepilogo bando d'asta.....	76
Lotto 1	76
Lotto 2	78
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2023 del R.G.E.	98
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 210.648,76	98
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 255.277,39	99
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	101
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2	101
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato.....	101
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato	102
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	103
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso.....	104

INCARICO

All'udienza del 29/02/2024, il sottoscritto Geom. Cipriani Luigi, con studio in Via De Gemmis, 1 - 70038 - Terlizzi (BA), email luigiciprian@gmail.com, PEC luigi.cipriani@geopec.it, Tel. 346 2141046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.23936680490713, 16.294441638537172)
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato (Coord. Geografiche: 41.239199, 16.294442)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato (Coord. Geografiche: 41.239199, 16.294442)
- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41.130573534214705, 15.890433851221221)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso (Coord. Geografiche: 41.129522385230494, 15.889363288879396)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Appartamento al secondo piano avente accesso dal portone androne scale comuni di via Barletta n. 261, composto di quattro vani ed accessori, distinto con l'interno "4".

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Locale box auto al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con l'interno 12, costituito da un unico ambiente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Ripostiglio al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con il numero interno 16, costituito da un unico ambiente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione obbligatoria che il creditore procedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione obbligatoria che il creditore procedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione obbligatoria che il creditore procedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
via Barletta n. 261
76123 - Andria (BT)
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Andria, l'esecutato titolare dell'immobile pignorato risulta aver contratto il matrimonio in data [REDACTED] e risulta inoltre che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

via Barletta n. 261
76123 - Andria (BT)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Andria, l'esecutato titolare dell'immobile pignorato risulta aver contratto il matrimonio in [REDACTED] e risulta inoltre che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

via Barletta n. 261
76123 - Andria (BT)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Andria, l'esecutato titolare dell'immobile pignorato risulta aver contratto il matrimonio in [REDACTED] e risulta inoltre che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

L'abitazione risulta confinante con vano scala, con ascensore, con altri appartamenti limitrofi e con pertinenza condominiale da più lati.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Il box auto risulta confinante con corsia di scorrimento, con terrapieno e con altre due unità immobiliari.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Il ripostiglio al piano cantinato risulta confinante con corridoio di accesso, con uscita di sicurezza e con altre quattro unità immobiliari di altre proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera matrimoniale (vano principale o accessorio diretto)	16,54 mq	19,95 mq	1	19,95 mq	2,70 m	piano secondo
Bagno (vano principale o accessorio diretto)	6,94 mq	8,57 mq	1	8,57 mq	2,70 m	piano secondo
Cucina (vano principale o accessorio diretto)	8,96 mq	10,27 mq	1	10,27 mq	2,70 m	piano secondo
Sala da pranzo (vano principale o accessorio diretto)	14,84 mq	17,73 mq	1	17,73 mq	2,70 m	piano secondo
Soggiorno (vano principale o accessorio diretto)	33,94 mq	37,86 mq	1	37,86 mq	2,70 m	piano secondo
Bagno (vano principale o accessorio diretto)	6,50 mq	8,46 mq	1	8,46 mq	2,70 m	piano secondo
Camera (vano principale o accessorio diretto)	13,04 mq	16,05 mq	1	16,05 mq	2,70 m	piano secondo
Ripostiglio (vano principale o accessorio diretto)	4,70 mq	6,15 mq	1	6,15 mq	2,70 m	piano secondo
Corridoio (vano principale o accessorio diretto)	7,20 mq	8,45 mq	1	8,45 mq	2,70 m	piano secondo
Balcone (pertinenze esclusive di ornamento)	15,09 mq	15,09 mq	0,30	4,53 mq	2,70 m	piano secondo
Balcone (pertinenze esclusive di ornamento)	14,42 mq	14,42 mq	0,30	4,33 mq	2,70 m	piano secondo
Ripostiglio (pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali)	0,71 mq	1,31 mq	0,25	0,33 mq	2,70 m	piano secondo
Totale superficie convenzionale:				142,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici si riferisce al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,43 mq	36,85 mq	1	36,85 mq	3,10 m	cantinato
Totale superficie convenzionale:				36,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	6,91 mq	9,22 mq	1	9,22 mq	3,20 m	cantinato
Totale superficie convenzionale:				9,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.
La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1999 al 10/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1703, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 906,38 Piano 2

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1999 al 10/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1703, Sub. 36 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 72,05 Piano cantinato

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1999 al 10/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1703, Sub. 59 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 8 mq Rendita € 19,16 Piano cantinato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1703	7		A2	3	6,5	145 mq	906,38 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Infatti emerge che alcuni tramezzi interni risultano posizionati in modo diverso (divisori interni tra la sala da pranzo e il soggiorno).

Le difformità sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo di € 600,00.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1703	36		C6	3	31	31 mq	72,05 €	cantinato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	30	1703	59		C2	7	7	8 mq	19,16 €	cantinato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Non risultano in essere contratti di locazione opponibili.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Non risultano in essere contratti di locazione opponibili.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Non risultano in essere contratti di locazione opponibili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni.

L'esecutato, proprietario superficiario dell'immobile pignorato, risulta per legge assegnatario delle parti comuni del fabbricato in base alle quote proporzionali, il tutto come si evince dall'atto di assegnazione ed in particolare:

- il camminamento in piano terra (particella 1703 sub. 63) è bene comune non censibile alla sub. 2 e dalla sub. 4 alla sub. 21 della particella 1703;
- l'androne, il vano scala, la sala macchina ascensore, l'ascensore (particella 1703 sub. 3) sono beni comuni non censibili dalla subalterna 4 alla subalterna 22 della particella 1703;
- il lastrico solare in settimo piano (particella 1703 sub. 22) è bene comune censibile dalla sub. 4 alla sub. 21 della particella 1703;
- la rampa di discesa e le corsie di scorrimento (particella 1703 sub. 23) sono beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari ubicate al piano cantinato;
- la centrale idrica e il vano nella quale è allogata, ubicato nel piano cantinato (particella 1703 sub. 24) è bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari ad essa collegata;
- il corridoio ubicato al piano cantinato, è bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari che da esso hanno accesso;
- il camminamento in piano terra (particella 1703 sub. 62) è bene comune non censibile in uso esclusivo alla sub. 2 della particella 1703.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni.

L'esecutato, proprietario superficario dell'immobile pignorato, risulta per legge assegnatario delle parti comuni del fabbricato in base alle quote proporzionali, il tutto come si evince dall'atto di assegnazione ed in particolare:

- il camminamento in piano terra (particella 1703 sub. 63) è bene comune non censibile alla sub. 2 e dalla sub. 4 alla sub. 21 della particella 1703;
- l'androne, il vano scala, la sala macchina ascensore, l'ascensore (particella 1703 sub. 3) sono beni comuni non censibili dalla subalterna 4 alla subalterna 22 della particella 1703;
- il lastrico solare in settimo piano (particella 1703 sub. 22) è bene comune censibile dalla sub. 4 alla sub. 21 della particella 1703;
- la rampa di discesa e le corsie di scorrimento (particella 1703 sub. 23) sono beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari ubicate al piano cantinato;
- la centrale idrica e il vano nella quale è alloggiata, ubicato nel piano cantinato (particella 1703 sub. 24) è bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari ad essa collegata;
- il corridoio ubicato al piano cantinato, è bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari che da esso hanno accesso;
- il camminamento in piano terra (particella 1703 sub. 62) è bene comune non censibile in uso esclusivo alla sub. 2 della particella 1703.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni.

L'esecutato, proprietario superficario dell'immobile pignorato, risulta per legge assegnatario delle parti comuni del fabbricato in base alle quote proporzionali, il tutto come si evince dall'atto di assegnazione ed in particolare:

- il camminamento in piano terra (particella 1703 sub. 63) è bene comune non censibile alla sub. 2 e dalla sub. 4 alla sub. 21 della particella 1703;
- l'androne, il vano scala, la sala macchina ascensore, l'ascensore (particella 1703 sub. 3) sono beni comuni non censibili dalla subalterna 4 alla subalterna 22 della particella 1703;
- il lastrico solare in settimo piano (particella 1703 sub. 22) è bene comune censibile dalla sub. 4 alla sub. 21 della particella 1703;
- la rampa di discesa e le corsie di scorrimento (particella 1703 sub. 23) sono beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari ubicate al piano cantinato;
- la centrale idrica e il vano nella quale è alloggiata, ubicato nel piano cantinato (particella 1703 sub. 24) è bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari ad essa collegata;
- il corridoio ubicato al piano cantinato, è bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari che da esso hanno accesso;
- il camminamento in piano terra (particella 1703 sub. 62) è bene comune non censibile in uso esclusivo alla sub. 2 della particella 1703.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La pavimentazione interna/esterna, le finiture murarie interne/esterne e gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia murale esterna e termosifoni in ghisa, impianto idrico-sanitario, impianto gas e impianto fognario.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La pavimentazione interna/esterna, le finiture murarie interne/esterne e gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico fuori traccia.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La pavimentazione interna/esterna, le finiture murarie interne/esterne e gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, 

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, [REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario superficiario (1/1) [REDACTED] [REDACTED]	atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Lombardi	04/08/1999	52784	15157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	09/08/1999	16442	11736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	20/08/1999	3252	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario superficiario (1/1) [REDACTED] [REDACTED]	atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Lombardi	04/08/1999	52784	15157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	09/08/1999	16442	11736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	20/08/1999	3252	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario superficiario (1/1) [REDACTED] [REDACTED]	atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Lombardi	04/08/1999	52784	15157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	09/08/1999	16442	11736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	20/08/1999	3252	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Trani il 26/11/2020
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 143.300,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 143.300,00
Rogante: Notaio Elena Calice
Data: 16/11/2020
N° repertorio: 12392
N° raccolta: 9053
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Trani il 27/04/2022
Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 524.892,40
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 14/04/2023
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 20/10/2023
Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Trani il 26/11/2020
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 143.300,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 143.300,00
Rogante: Notaio Elena Calice
Data: 16/11/2020
N° repertorio: 12392
N° raccolta: 9053
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Trani il 27/04/2022
Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 524.892,40
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 14/04/2023

Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 20/10/2023
Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Trani il 26/11/2020
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 143.300,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 143.300,00
Rogante: Notaio Elena Calice
Data: 16/11/2020
N° repertorio: 12392
N° raccolta: 9053
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Trani il 27/04/2022
Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 524.892,40
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 14/04/2023
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 20/10/2023

Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997

Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di pignoramento ricade nel piano di zona 167 - Quartiere Nord, Lotto 114, Comparto II - e con convenzione stipulata a firma del Notaio Nicola Lombardi del 04/11/1997 veniva assegnato alla società "L'Avvenire - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata".

Il fabbricato ricade in zona omogenea C3 individuate nel PdF del Comune di Andria. Di seguito vengono specificati gli articoli delle Norme di Attuazione:

ART. 6.7 - ZONE C1PdF,C2PdF,C3PdF

1. Le zone in oggetto perimetrate nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3.

2. Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente:

- 167 Nord (Pizzolorusso)

- 167 Nord-Ovest

- 167 Ovest (S. Valentino).

3. In caso di nuova edificazione dei lotti residuali, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente.

4. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali e senza il rispetto del lotto minimo;

- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente;

- sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.

Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- distanza dai confini: H/2, nulla in caso di aderenza;

- distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;

- rapporto di copertura massimo, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

5. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in

relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel piano di zona 167 - Quartiere Nord, Lotto 114, Comparto II - e con convenzione stipulata a firma del Notaio Nicola Lombardi del 04/11/1997 veniva assegnato alla società "L'Avvenire - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata".

Il fabbricato ricade in zona omogenea C3 individuate nel PdF del Comune di Andria. Di seguito vengono specificati gli articoli delle Norme di Attuazione:

ART. 6.7 - ZONE C1PdF,C2PdF,C3PdF

1. Le zone in oggetto perimetrare nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3.

2. Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente:

- 167 Nord (Pizzolorusso)
- 167 Nord-Ovest
- 167 Ovest (S. Valentino).

3. In caso di nuova edificazione dei lotti residuali, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente.

4. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali e senza il rispetto del lotto minimo;
- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente;
- sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.

Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- distanza dai confini: H/2, nulla in caso di aderenza;
- distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;
- rapporto di copertura massimo, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

5. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel piano di zona 167 - Quartiere Nord, Lotto 114, Comparto II - e con convenzione stipulata a firma del Notaio Nicola Lombardi del 04/11/1997 veniva assegnato alla società "L'Avvenire - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata".

Il fabbricato ricade in zona omogenea C3 individuate nel PdF del Comune di Andria. Di seguito vengono specificati gli articoli delle Norme di Attuazione:

ART. 6.7 - ZONE C1PdF,C2PdF,C3PdF

1. Le zone in oggetto perimetrate nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3.
2. Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente:
 - 167 Nord (Pizzolorusso)
 - 167 Nord-Ovest
 - 167 Ovest (S. Valentino).
3. In caso di nuova edificazione dei lotti residuali, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente.
4. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:
 - interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali e senza il rispetto del lotto minimo;
 - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente;
 - sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:
 - distanza dai confini: H/2, nulla in caso di aderenza;
 - distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;
 - rapporto di copertura massimo, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.
5. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Trattasi di costruzione realizzata a cura della "Cooperativa Edilizia l'Avvenire a r.l." nell'ambito del Piano di Zona 167, lotto 114, comparto II su un'area assegnata dal Comune di Andria in diritto di superficie.

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata eseguita a seguito del progetto autorizzato con concessione edilizia n. 119 del 02/12/1997, concessione edilizia di variante n. 119/A del 30/04/1998 e concessione edilizia di variante n. 119/B del 06/07/1999.

Il fabbricato in oggetto è stato dichiarato conforme al progetto approvato, giusta certificazione rilasciata dall'Ing. Leonardo De Gennaro in data 15/07/1999, dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22/04/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi confrontato con le planimetrie dell'ultima pratica edilizia della concessione edilizia di variante n. 119/B del 06/07/1999 sono emerse alcune difformità riguardanti la posizione di alcuni divisori interni tra soggiorno e sala da pranzo.

Ai sensi dell'art. 34-bis commi 2 e 2-bis del D.P.R. 380/2001, le suddette difformità costituiscono tolleranze esecutive che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Non costituendo violazioni edilizie, le suddette opere difformi possono essere dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili attestando che le opere difformi di cui sopra rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II delle norme tecniche per le costruzioni, vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis comma 2.

Tale attestazione dovrà essere corredata della documentazione tecnica predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1 lettere b) e c) del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico alleggerà alla dichiarazione di cui sopra l'autorizzazione o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'art. 94 comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

I costi per la suddetta pratica a firma di un tecnico abilitato ammontano ad euro 1.400,00.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Trattasi di costruzione realizzata a cura della "Cooperativa Edilizia l'Avvenire a r.l." nell'ambito del Piano di Zona 167, lotto 114, comparto II su un'area assegnata dal Comune di Andria in diritto di superficie.

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata eseguita a seguito del progetto autorizzato con concessione edilizia n. 119 del 02/12/1997, concessione edilizia di variante n. 119/A del 30/04/1998 e concessione edilizia di variante n. 119/B del 06/07/1999.

Il fabbricato in oggetto è stato dichiarato conforme al progetto approvato, giusta certificazione rilasciata dall'Ing. Leonardo De Gennaro in data 15/07/1999, dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22/04/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi confrontato con le planimetrie dell'ultima pratica edilizia della concessione edilizia di variante n. 119/B del 06/07/1999 si può confermare che non sono emerse difformità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Trattasi di costruzione realizzata a cura della "Cooperativa Edilizia l'Avvenire a r.l." nell'ambito del Piano di Zona 167, lotto 114, comparto II su un'area assegnata dal Comune di Andria in diritto di superficie.

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata eseguita a seguito del progetto autorizzato con concessione edilizia n. 119 del 02/12/1997, concessione edilizia di variante n. 119/A del 30/04/1998 e concessione edilizia di variante n. 119/B del 06/07/1999.

Il fabbricato in oggetto è stato dichiarato conforme al progetto approvato, giusta certificazione rilasciata dall'Ing. Leonardo De Gennaro in data 15/07/1999, dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22/04/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi confrontato con le planimetrie dell'ultima pratica edilizia della concessione edilizia di variante n. 119/B del 06/07/1999 si può confermare che non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.030,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 884,88

Durante le indagini si sono potute acquisire le informazioni relative al fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare.

L'amministratore di condominio ha comunicato che:

- 1) sull'abitazione pignorata risultano quote insolute, a tutto il mese di febbraio 2024, di euro 1.030,50 comprensive di gestione ordinaria;
- 2) le spese straordinarie insolute di lavori eseguiti di messa in sicurezza dello stabile ammontano ad euro 884,88;
- 3) non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 3) non risultano formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 404,00

Durante le indagini si sono potute acquisire le informazioni relative al fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare.

L'amministratore di condominio ha comunicato che:

- 1) sull'unità immobiliare pignorata risultano quote insolute, a tutto il mese di febbraio 2024, di euro 404,00

comprehensive di gestione ordinaria;

2) non sono attribuite spese straordinarie insolte;

3) non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

3) non risultano formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 63,00

Durante le indagini si sono potute acquisire le informazioni relative al fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare.

L'amministratore di condominio ha comunicato che:

1) sull'unità immobiliare pignorata risultano quote insolte, a tutto il mese di febbraio 2024, di euro 63,00 comprensive di gestione ordinaria;

2) non sono attribuite spese straordinarie insolte;

3) non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

3) non risultano formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Casa colonica destinata a funzioni produttive connesse alle attività agricole sita a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso comprendente: un fabbricato principale destinato a Casa Colonica sito a piano terra di più grandi dimensioni costituito da 5 ambienti, un disimpegno e due bagni; un fabbricato secondario di più piccole dimensioni costituito a piano terra da un ricovero mezzi agricoli e un locale mentre al piano interrato da un deposito con accesso da una scala interna.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Fondo rustico sito a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso della estensione catastale complessiva di ha 4, are 98 e ca 31 di natura orto irriguo. Il fondo rustico ha una forma geometrica regolare, risulta accessibile dalla strada senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo e ha una giacitura pianeggiante.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione obbligatoria che il creditore procedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione obbligatoria che il creditore procedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
via Barletta n. 261
76123 - Andria (BT)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Andria, l'esecutato titolare dell'immobile pignorato risulta aver contratto il matrimonio [REDACTED] e risulta inoltre che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
via Barletta n. 261
76123 - Andria (BT)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Andria, l'esecutato titolare dell'immobile pignorato risulta aver contratto il matrimonio [REDACTED] e risulta inoltre che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

La Casa Colonica, con la sua area pertinenziale scoperta, risulta essere confinante a nord-est con la Contrada Crocifisso mentre sui restanti lati risulta essere confinante con il fondo rustico identificato in catasto terreni al fg. 85 p.lla 390 (bene pignorato n. 5).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Il fondo rustico risulta essere confinante a nord-est con la Contrada Crocifisso e con pertinenza scoperta della casa colonica identificata in catasto al fg. 85 p.lla 262, sub. 1 (bene pignorato n. 4); a nord-ovest risulta confinante con il terreno identificato in catasto al fg. 85 p.lla 248; a sud-est risulta confinante con i terreni identificati in catasto al fg. 85 p.lle 307-308-309-310-311-312; a sud-ovest risulta confinante con la Regione Basilicata.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio (vano principale o accessorio diretto)	14,94 mq	19,94 mq	1	19,94 mq	3,20 m	terra
Disimpegno (vano principale o accessorio diretto)	3,39 mq	4,73 mq	1	4,73 mq	4,20 m	terra
Bagno (vano principale o accessorio diretto)	6,69 mq	10,02 mq	1	10,02 mq	3,65 m	terra
Camera (vano principale o accessorio diretto)	13,57 mq	16,77 mq	1	16,77 mq	3,90 m	terra
Disimpegno (vano principale o accessorio diretto)	18,10 mq	22,12 mq	1	22,12 mq	3,85 m	terra
Salone (vano principale o accessorio diretto)	37,47 mq	44,07 mq	1	44,07 mq	3,80 m	terra
Cucina (vano principale o accessorio diretto)	8,12 mq	11,15 mq	1	11,15 mq	2,80 m	terra
Portico (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare nella misura del 30% fino a metri quadrati 25)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,40 m	terra
Portico (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25)	30,50 mq	31,32 mq	0,10	3,13 mq	3,40 m	terra
Ricoveri mezzi agricoli (pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali)	25,44 mq	32,87 mq	0,25	8,22 mq	2,75 m	terra
Locale 1 (pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i	6,80 mq	8,75 mq	0,25	2,19 mq	2,75 m	terra

vani principali)						
Locale 2 (pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali)	6,19 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	2,75 m	terra
Deposito interrato (pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali)	41,58 mq	49,81 mq	0,25	12,45 mq	2,25 m	interrato
Superficie scoperta (10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti)	644,10 mq	644,10 mq	0,10	64,41 mq	0,00 m	terra
Superficie scoperta (2 % per superfici eccedenti il limite di cui al punto precedente)	1934,46 mq	1934,46 mq	0,02	38,69 mq	0,00 m	terra
Bagno esterno (pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali)	3,80 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				268,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				268,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici si riferisce al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	49831,00 mq	49831,00 mq	1	49831,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				49831,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49831,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza desunta dalla superficie indicata nella visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1992 al 11/12/2002		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 262 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 390,44 Piano T
Dal 11/12/2002 al 11/05/2007		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 262 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 390,44 Piano T
Dal 11/05/2007 al 10/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 262, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 2.355,00 Piano S1-T

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2003 al 05/01/2007		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 50726 Reddito dominicale € 117,89 Reddito agrario € 104,79
Dal 05/01/2007 al 03/04/2007		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 164 Qualità Orto Cl.1 Superficie (ha are ca) 50726 Reddito dominicale € 668,04 Reddito agrario € 471,56
Dal 03/04/2007 al 14/12/2011		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 390 Qualità Orto Cl.1 Superficie (ha are ca) 49831 Reddito dominicale € 656,26 Reddito agrario € 463,24
Dal 14/12/2011 al 07/12/2012		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 390, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 382

		Reddito dominicale € 5,62 Reddito agrario € 3,16
Dal 14/12/2011 al 07/12/2012		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 390, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 49449 Reddito dominicale € 306,46 Reddito agrario € 140,46
Dal 07/12/2012 al 23/11/2020		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 390 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 49831 Reddito dominicale € 656,26 Reddito agrario € 463,24
Dal 23/11/2020 al 10/11/2024		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 390, Porz. AA Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 48718 Reddito dominicale € 641,60 Reddito agrario € 452,89
Dal 23/11/2020 al 10/11/2024		Catasto Terreni Fg. 85, Part. 390, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1113 Reddito dominicale € 16,38 Reddito agrario € 9,20

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	85	262	1		D10				2355 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
Infatti emerge che:

- alcuni tramezzi interni risultano posizionati in modo diverso (all'interno del salone non è presente il tramezzo);
- risulta un bagno in più oltre la sagoma del fabbricato;
- alcune finestre sono posizionate in modo diverso;
- non ci sono alcune finestre e portefinestre.

Le difformità sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo di € 600,00.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
85	390		AA		Orto irriguo	U	48718 mq	641,6 €	452,89 €	
85	390		AB		Vigneto	1	1113 mq	16,38 €	9,2 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: parte delle qualità colturali indicate nelle visure catastali dei terreni non corrispondono alle qualità colturali presenti nello stato dei luoghi (normativa di riferimento: D.L. 03/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286). Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica catastale di variazione colturale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso di € 200,00 per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Non risultano in essere contratti di locazione opponibili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Non risultano in essere contratti di locazione opponibili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un fabbricato condominiale pertanto non ci sono parti comuni con altri proprietari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un fabbricato condominiale pertanto non ci sono parti comuni con altri proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Il fabbricato principale pignorato destinato a Casa colonica ha una struttura portante in muratura e ha come copertura un tetto a doppia falda con tegole e travi in legno. La pavimentazione interna/esterna, le finiture murarie interne/esterne e gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario-fognario.

Il fabbricato secondario pignorato destinato a ricovero dei mezzi agricoli ha una struttura portante in muratura e ha come copertura un solaio in laterocemento. La pavimentazione interna/esterna, le finiture murarie interne/esterne e gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico fuori traccia, impianto idrico-sanitario-fognario.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Il fondo rustico ha le seguenti caratteristiche qualitative: qualità di coltura orto irriguo, giacitura pianeggiante, buona esposizione, accessibile dalla strada e forma geometrica regolare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutato, [REDACTED].

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutato, [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario (1/1) [REDACTED]: [REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerra Maria Teresa	11/12/2002	58157	15144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	16/12/2002	24918	18300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	30/12/2002	4756	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerra Maria Teresa	11/12/2002	58157	15144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	16/12/2002	24918	18300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	30/12/2002	4756	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Trani il 19/11/2019
 Reg. gen. 24595 - Reg. part. 3262
 Quota: diritto di proprietà (1/1)
 Importo: € 59.923,82
 A favore di **Associati della Fattoria di Canosa**
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 0,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 0,00 %
 Rogante: 0
 N° repertorio: 6534
 N° raccolta: 1419
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Trani il 27/04/2022
 Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343
 Quota: diritto di proprietà (1/1)
 Importo: € 524.892,40
 A favore di **Associati della Fattoria di Canosa**
 Contro **Associati della Fattoria di Canosa**
 Formalità a carico della procedura
 N° repertorio: 8108
 N° raccolta: 1422

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Trani il 20/10/2023
 Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997
 Quota: diritto di proprietà (1/1)
 A favore di **Associati della Fattoria di Canosa**
 Contro **Associati della Fattoria di Canosa**
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Trani il 26/11/2020
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765
Quota: diritto di proprietà (1/1)
Importo: € 143.300,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 143.300,00
Rogante: Notaio Elena Calice
Data: 16/11/2020
N° repertorio: 12392
N° raccolta: 9053
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Trani il 27/04/2022
Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343
Quota: diritto di proprietà (1/1)
Importo: € 524.892,40
A favore di A. [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 14/04/2023
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782
Quota: diritto di proprietà (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 20/10/2023
Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997
Quota: diritto di proprietà (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

L'immobile ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO (ATE "D") 100% CIRCA e ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R. le p.lle sopra citate sono

individuate in Ambito Di Paesaggio: "Ofanto" con Figura Territoriale Paesaggistica "La Valle Del Locone".

PUG STRUTTURALE

Art. 15- Il sistema dei Contesti Territoriali

1. I Contesti Territoriali, definiti negli elaborati del PUG, sono intesi quali parti del territorio connotate da uno più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico - culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano.
2. Il PUG/strutturale, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di indirizzi e direttive per il PUG/Programmatico (per i contesti con significativi caratteri ambientali, paesaggistici e culturali anche una disciplina di tutela).
3. I contesti territoriali sono articolati in "contesti urbani" e "contesti rurali", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PUTT/P, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

Art. 16- Contesti Rurali: definizioni e direttive di tutela

1. I Contesti rurali, sono le parti del territorio prevalentemente non "urbanizzate", caratterizzati da differenti rapporti tra le componenti agricole/produttive, ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed insediative.
2. Il PUG/ parte strutturale, in coerenza con i contenuti della vigente variante di adeguamento del PRG al PUTT/P della Regione Puglia (Del.C.C. n.2/2007 e D.G.R. n.395/2009), definisce il perimetro e individua specifiche azioni di uso, tutela, recupero e valorizzazione finalizzate ad assicurare la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio.

Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile ed in ragione dei diversi ruoli oggi assegnati al territorio rurale, legati non solo alla produzione agricola e zootecnica ma anche all'assolvimento di funzioni ambientali e alla produzione di paesaggi, le azioni di trasformazione fisica dei contesti rurali dovranno essere orientati:

- alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, promuovendo il sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative e lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale; preservando i suoli di elevato pregio attuale e potenziale ai fini della produzione agricola, per caratteristiche fisiche o infrastrutturali, consentendo il loro consumo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- alla valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli insediamenti, anche attraverso il rafforzamento del ruolo di presidio ambientale delle aziende, prestando particolare attenzione alle zone di maggior pregio ambientale e a più basso livello di produttività;
- alla promozione della permanenza delle attività agricole e mantenimento di una comunità rurale vitale, specie nelle aree marginali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- al mantenimento e sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
- alla promozione del recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo a quello di valore storico/architettonico/ambientale, e limitazione della nuova edificazione a esigenze degli imprenditori agricoli strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva.

3. I Contesti Rurali individuati e disciplinati nel PUG/S, sono:

3.1. CR.V- Contesto rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico

- CR.VA- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico eccezionale (ATE "A");
- CR.VB- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B");
- CR.VC- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "C");
- CR.VD- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D");

3.2. CR.E- Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare;

3.3. CR.MR- Contesto rurale marginale da rifunzionalizzare;

3.4. CR.PNI- Contesti rurali destinati ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.

3.5. CR.PE- Stato Giuridico: Contesto Rurale per Insediamenti Produttivi Esistenti

Art. 17- CR.V - Contesto Rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico

1. In questi contesti, coincidenti con gli ambiti paesaggisticamente, ambientalmente o ecologicamente rilevanti, interessati da sistemi di tutela sovraordinati (Parco Regionale dei Fiume Ofanto; Sito di Importanza Comunitaria "Valle Ofanto – Lago Capacciotti"; Aree a Pericolosità idraulica definite dal Pai dell'AdB; Parchi territoriali) e/o da beni strutturanti il paesaggio e l'ambiente di Canosa di Puglia (Corridoio fluviale dell'Ofanto; tracciati e beni storici ed archeologici; sistema geomorfologico), il PUG/parte strutturale incentiva le attività di tutela e gestione delle aree.

Nelle NTA, è individuata una specifica disciplina di tutela e valorizzazione delle aree di valore naturale e ambientale e delle relative fasce di tutela, del recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, dell'armonizzazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio con finalità di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse.

2. In questi contesti, è necessario:

- assicurare la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- la salvaguardia degli elementi identitari del territorio.

3. Sono comunque consentite (compatibilmente con la presenza dei singoli beni paesaggistici costitutivi e/o dei vincoli sovraordinati e con l'esclusione dei CR.VA), le attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. Nei CR.V, indipendentemente da quanto disposto specificamente per i singoli contesti:

- gli edifici e gli altri manufatti esistenti riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non tutelati da altre leggi e norme, non possono demolirsi e ristrutturarsi e vanno obbligatoriamente assoggettati, in caso di intervento, a manutenzioni ordinarie e straordinarie di tipo conservativo e a risanamenti o restauri di tipo conservativo;
- gli eventuali ampliamenti vanno realizzati in conformità a quanto di seguito disposto;
- le nuove costruzioni, in genere, fatte salve quelle per usi produttivi di cui di seguito, vanno realizzate con criteri costruttivi tradizionali, e devono avere coperture tradizionali rivestite di manti lapidei e murature con faccia vista in blocchetti di pietra calcarea locale o in intonaco tradizionale a base di calce colorato in bianco;
- le nuove costruzioni destinate a usi produttivi (capannoni agricoli, stalle ecc.) ove consentite e quando non possano essere realizzate secondo soluzioni architettoniche e costruttive tradizionali vanno realizzate comunque in sintonia con il paesaggio-ambiente locale della tradizione per volumi, materiali, colori;
- gli infissi esterni devono essere realizzati in legno verniciato nei colori marrone scuro o verde scuro e prescritte -quando presenti- le persiane in legno colorate come sopra (sono vietati gli avvolgibili);
- i pluviali devono essere realizzati in rame o in ferro verniciato nella tinta delle murature di sostegno;
- le nuove edificazioni devono avere volumi semplici o essere coerenti alle edificazioni preesistenti di carattere storico e tradizionale ove ne costituiscano ampliamento; sono esclusi aggetti e sporgenze di ogni tipo e porticati;
- le superfici pavimentate circostanti devono essere in terra battuta o a lastricato rustico in pietra calcarea secondo la tradizione locale;
- le strade interne ai lotti fondiari devono essere realizzate secondo la tradizione storica in massiciata o battuto; per le strade esterne ai lotti percorrenti i CR.VAEP è consigliata la stessa soluzione ("strada bianca");
- devono essere evitate per quanto possibile le reti infrastrutturali (es. elettriche, telefoniche etc.) a vista, sostituendole con tracciati interrati;
- le recinzioni, devono essere realizzate con muri in pietra a secco o con murature legate in pietra a faccia vista o intonacate con intonaco a base di calce e colorato in bianco apparecchiati secondo la tradizione locale per forme e misure; le eventuali inferriate soprastanti ai muretti e gli eventuali cancelli devono essere di disegno semplice e in ferro pieno e verniciati in nero o verde scuro o rosso scuro o marrone scuro;
- gli scarichi degli eventuali reflui degli insediamenti devono avvenire nel rispetto delle esigenze dell'ambiente e delle leggi vigenti;

- gli edifici rurali esistenti nei CR.VAEP possono essere destinate a attività agrituristiche, ricettive e socio-assistenziali, con possibile aumento volumetrico dell'esistente
- in misura massima del 20% una tantum per realizzazione di servizi igienici e impianti e con possibile utilizzo delle aree circostanti per attrezzature ludico-sportive leggere; gli
- eventuali interventi devono comunque rispettare tutti gli indici e tutte le prescrizioni di cui al CR.VAEP e ai relativi contesti rurali specifici interessati.

5. Nei CR.V, le colture di ulivo e vigneto costituiscono una parte consistente del sistema produttivo locale, ed hanno assunto nel tempo un significato paesistico ambientale di strutturazione del paesaggio agricolo, che il PUG tutela e valorizza.

Per questi ambiti, il PUG definisce una direttiva di tutela finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità.

Gli elaborati grafici dei quadri conoscitivi del PUG individuano indistintamente le aree interessate da uliveti e vigneti; per le stesse sarà una relazione motivata di un tecnico "esperto" a valutare la sussistenza di caratteristiche tali da definirle quali invarianti strutturali da sottoporre alla disciplina di cui all'art.14.8 delle presenti NTA.

17.4-CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D")

1. Nei CR.VD, sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli assetti che salvaguardano le visuali panoramiche; alla trasformazione per il ripristino, ulteriore qualificazione e trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

2. Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, non sono ammessi:

- attività estrattive;
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti.

Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, sono ammessi:

- opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo/zootecnica.

3. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita secondo i seguenti parametri:

- $S_m = 10.000 \text{ mq}$;
- $I_{ff} = 0,03 \text{ mc/mq}$ per la residenza e $0,1 \text{ mc/mq}$ per la produzione;
- $H = 3,5 \text{ ml}$ per la residenza e $7,00 \text{ ml}$ per la produzione.

4. Nei CR.VD devono essere mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco.

5. È consentita la realizzazione di un "vano appoggio", su lotto minimo di 2.500 mq di superficie coperta, max di 10 mq e di altezza max di $2,50 \text{ m}$, realizzato in tufo o pietra calcarea secondo semplici forme parallelepipedo.

Il rilascio del PdC nei CR.E è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nel PdC.

Il PdC è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, ovvero nell'individuazione e/o divisione di proprietà, sono consentite delimitazioni con muretti a secco, con tufo locale facciavista o in c.a. rivestite con tufo locale o pietra calcarea locale, quando richiesti per comprovate e giustificate necessità; di norma si dovranno delimitare i terreni con siepi e arbusti.

6. I progetti ricadenti nel CR.VD, sono sottoposti al rilascio dell'"autorizzazione paesaggistica" da parte dell'ente preposto, fermo restando il controllo di legittimità esercitato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggio per le aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004.

19.1- Destinazioni d'uso vietate in zona agricola

Per i nuovi interventi sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso non attinenti la produzione e/o la trasformazione del prodotto agricolo; rimesse industriali e laboratori anche di carattere artigianale; ospedali; mattatoi; supermercati; stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti se non individuate da apposito piano di distribuzione carburante e ogni altra destinazione che a giudizio della commissione edilizia integrata con la commissione per le zone agricole di cui al precedente articolo possa produrre inquinamento dell'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, che idriche o acustiche.

19.2- Vincolo di non edificabilità

1. Il PdC è subordinato, alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto consentito dell'area che ha espresso la relativa volumetria. L'atto d'obbligo suddetto costituisce vincolo di non edificabilità per le aree che hanno espresso tali volumetrie.

2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUG, il vincolo di non edificabilità si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere il valore degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli.

Se la superficie fondiaria risulta inferiore a quella necessaria in applicazione degli indici urbanistici, tale superficie s'intende interamente vincolata.

La demolizione parziale o totale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo.

19.3- Accorpamento delle aree

3. Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente prescritto e registrato a cura e spese del richiedente.

Tutte le aree devono comunque ricadere nel territorio Comunale di Canosa di Puglia e devono avere unico proprietario. Esse devono comunque costituire un unico complesso aziendale, intendendo questo nel caso di appezzamenti utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine.

19.4 -Piani di sviluppo e di ristrutturazione agricola

1. Il piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola comprende la seguente documentazione:

- qualifica del richiedente ai sensi del precedente articolo e relativa documentazione;
- documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda;
- planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizi;
- fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo;
- relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti;
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione.

2. Esso ha validità minima quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solo in conformità al progetto approvato. Trascorso il termine fissato, il piano perde efficacia per le parti non realizzate; qualunque richiesta di permesso di costruire è subordinata all'approvazione di un nuovo programma di sviluppo.

Eventuali varianti al programma possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario.

3. I progetti di sviluppo aziendale potranno riguardare anche la trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti aziendali.

4. Gli interventi di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti aziendali saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Superficie aziendale minima = 20.000 mq;

- Iff residenza = 0,03 mq/mq (massimo edificabile = 1.000 mc);
- Hmax residenza = 7,00 ml (max due livelli fuori terra);
- Iff produzione/trasformazione: per il primo Ha di superficie aziendale = 0,10 mc/mq;
da 1 a 10 Ha di superficie aziendale = 0,05 mc/mq;
oltre 10 Ha di superficie aziendale = 0,03 mc/mq;
- Hmax produzione/trasformazione = 7,00 ml;
- Q per la produzione/trasformazione = 50% del lotto su cui insiste il fabbricato.

PUG PROGRAMMATICO

Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2022 di Pianificazione Territoriale - Piano Urbanistico generale: Adozione variazione della parte programmatica ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.12 della L.R. n. 20/2001 e dei commi 4 e 5 dell'art. 4 delle N.T.A. del PUG.

Art. 39- Contesti rurali

Fatte salve le disposizioni e le eventuali prescrizioni più restrittive riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti rurali del Pug/Strutturale, gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche-architettoniche del fabbricato e prevedere la sostituzione e o rimozione di materiali non idonei alle caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente;
- gli interventi di ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate.

I progetti di nuova opera o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno prevedere interventi di compensazione dell'impatto della nuova costruzione sul paesaggio rurale, come per esempio la creazione di filari, siepi e piccole macchie boscate.

Per mitigare l'impatto del fabbricato sul paesaggio agrario dovranno essere utilizzati colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune schermature verdi per le parti del fabbricato che non possano essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

Le recinzioni dei fondi rustici possono essere realizzate esclusivamente con pietrame locale a secco secondo le tecniche costruttive tradizionali nelle zone dove è presente tale tipologia di materiale o con rete metallica non rigida a maglie larghe, pali in legno e tensori posti in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle strade vicinali o poderali di uso pubblico. Sono in ogni caso vietate le recinzioni di qualsiasi altezza in laterizio pieno o forato, in tufo, CSL alveolare o blocchi di CLS forati e malta.

Art. 40- CR.V, Contesti rurali con valore ambientale, ecologico e paesaggistico

40.4- CR.V: indicatori di qualità, procedure

1. Nel caso di interventi su edifici rurali individuate dal piano, la ristrutturazione deve prevedere il restauro di ogni aspetto costruttivo-tipologico esistente, e gli eventuali nuovi volumi (nella misura prescritta) devono architettonicamente integrarsi con le preesistenze. La scialbatura deve riprendere i colori naturali, oppure essere bianco-calce.

La ristrutturazione edilizia deve prevedere anche il ripristino dei "passaturi", dei muretti a secco di recinzione e/o terrazzamento loro pertinenti, mantenendo le caratteristiche originarie delle preesistenze, con eliminazione delle eventuali superfetazioni recenti.

2. Nel caso delle nuove costruzioni, il progetto deve considerare:

- il mantenimento delle caratteristiche dell'architettura del luogo (geometria complessiva dell'edificio che a parità di volume minimizzi lo sviluppo delle superfici esterne; prevalenza dei pieni sui vuoti nel rapporto tra superfici murate e aperture; assenza di balconi, sporti e/o pensiline esterni all'involuppo del volume; posizionamento dei serramenti sulla faccia interna della muratura in modo da marcare al massimo l'ombra propria dell'apertura; ecc.);
- la riattivazione delle tecniche costruttive tradizionali (murature con paramento esterno in pietra a vista

apparecchiato secondo la tradizione locale oppure in pietra o tufo scialbato in più strati; orizzontamenti murari a volta con falde; nel caso si adottino strutture in calcestruzzo armato, queste devono essere (almeno sulle superfici esterne dell'edificio) completamente rivestite da paramento in pietra a vista o in pietra/tufo scialbato;

- i serramenti che, ancorché non in legno, mantengano la geometria complessiva, gli spartiti e "l'aspetto" di quelli tradizionali;
- il non uso di marmi, di rivestimenti ceramici e simili, intonaco plastico e simili;
- opere in ferro con geometrie tradizionali.

3. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma della l.n. 1089/1939, ed in attuazione delle leggi e/o decreti statali n.3267/ 1923 (vincolo idrogeologico), n.1497/1939 (protezione paesaggio), n. vari/agosto 1985 (c.d. "galassini"), Dlvo 42/04, Codice dei Beni Culturali, il proponente deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge.

4. Per gli interventi su edifici sottoposti dal PUG a tutela, il Comune attiva la procedura del permesso di costruire, previo parere della "Commissione locale per il paesaggio" (ove istituita) o della competente autorità, come in appresso specificato.

Anche se non direttamente connessi ad edifici, il PUG sottopone a tutela i muretti di pietra a secco che, nei contesti rurali vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti sia se muretti di terrazzamento, sia se di recinzione; possono essere mantenute le recinzioni, ove già presenti nel sito, anche se di muri di pietra/tufo scialbati. In ogni caso, la costruzione dei muretti di terrazzamento e delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali, ed il mantenimento di "percorsi ecologici".

5. La "analisi di impatto paesaggistico" è costituita da una elaborazione allegata al progetto, finalizzata al rilascio dell' "Autorizzazione paesaggistica" ed all'accertamento della entità delle modificazioni indotte dall'intervento proposto sugli elementi strutturanti il territorio, dell'effetto delle opere di mitigazione previste e del livello di compatibilità paesaggistica perseguito. In essa, in base alle prescrizioni e con il supporto di documentazioni scritto/grafiche/fotografiche, costituite da:

- descrizione dettagliata della consistenza e dello stato delle singole componenti del paesaggio (con la distinzione tra l'area direttamente impegnata dalla componente -area di pertinenza- e l'area individuata come necessaria per il suo rispetto -area annessa-), e del valore di insieme del paesaggio;
- descrizione delle opere progettate;
- descrizione delle opere di mitigazione previste;
- descrizione dei prevedibili effetti delle opere sulle singole componenti e sull'insieme del paesaggio;
- descrizione dei risultati attesi per effetto delle mitigazioni, deve essere motivata l'ammissibilità dell'intervento in funzione anche della compatibilità paesaggistica.

6. I progetti e le annesse "analisi di impatto paesaggistico", vanno istruiti - per gli aspetti paesaggistici- dalla "Commissione locale per il paesaggio" con motivata e firmata relazione.

Detta relazione deve "istruire" il progetto allo scopo di consentire la formulazione di un consapevole parere "favorevole", oppure "favorevole con prescrizioni", oppure "sfavorevole"- nel merito di:

- conformità del progetto agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso entro cui ricadono i lavori o le opere;
- rispetto delle direttive di tutela;
- rispetto delle prescrizioni per gli ambiti territoriali distinti strutturanti il sito interessato dai lavori o dalle opere;
- idoneità paesaggistica e culturale delle opere e delle sistemazioni del suolo.

40.3. CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D")

1. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita secondo i seguenti parametri:

- Df = minimo assoluto 5 ml;
- a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- Dc = 10 ml;
- Dst = 12 ml;

- SUS = 6 mq ogni 80 mc di edificazione; (possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia).
- 2. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari inferiori a mq 10.000 è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento di un tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente.
- Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite massimo del 20%, è possibile nel caso di utilizzazione di immobili esistenti per attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purchè nel rispetto della tipologia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche.
- 3. Per l'insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni confinanti come disciplinato dalle presenti NTA.
- 4. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.51 del 14.12.2007, nei CR.VD, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici fissati dalle presenti NTA e di tutte le altre norme sulle costruzioni, è possibile a soggetti imprenditori agricoli a titolo principale o aziende agricole proprietari di fondi agricoli, la costruzione di un impianto di trasformazione del prodotto agricolo generato e strettamente proporzionato alla capacità produttiva del fondo medesimo.
- Secondo quanto disposto dall'art. 2135 terzo comma C.C. per attività di trasformazione, si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dell'allevamento di animali, nonché tutte le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi compresa le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla Legge, riconducendo alla figura di produttore chiunque eserciti le attività connesse.
- La richiesta di realizzazione dell'impianto di trasformazione (strettamente proporzionato alla produzione del fondo stesso) è subordinato alla stipula di specifica convenzione da redigersi fra il soggetto attuatore ed il Dirigente del settore edilizia ed attività produttive dalla quale si evinca:
- che il richiedente sia proprietario di un fondo agricolo dallo stesso condotto, con colture a dimora il cui prodotto corrisponda a quello oggetto di lavorazione;
- che l'intervento sia limitato strettamente alla capacità produttiva del fondo così come riportato dal piano di sviluppo agricolo aziendale;
- che la richiesta ed il piano di sviluppo agricolo aziendale siano muniti del parere vincolante dell'Ispettorato Provinciale Agrario (IPA);
- che l'intervento sia compatibile con i vincoli di natura paesaggistica, ambientale, idrogeologico, siti comunitari;
- che la qualità dell'intervento sia conforme a quanto prescritto dalle NTA del PUG per i Contesti Rurali;
- che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla trascrizione nei RR.II. del vincolo di pertinenzialità della struttura da realizzarsi alla esistente azienda agricola con divieto di cambio di destinazione d'uso ed eliminazione del vincolo di pertinenzialità anche in caso di trasferimento dell'azienda il cui manufatto (oggetto di richiesta) è parte integrale.
- 5. È consentita la realizzazione di serre, con i seguenti parametri:
- Sm = 10.000 mq;
- H max = 6.00 ml;
- Q = 75%.

Gli interventi dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla L. R. n. 19/1986.

Art. 42- Disciplina per l'attività agrituristica

- 1. Coerentemente con le norme statali e regionali e con il sistema di tutela fissato dal PUG, l'attività agrituristica è consentita nel contesto rurale, per immobili esistenti alla data di approvazione del presente PUG.
- 2. Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22 maggio 1985, l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il

patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici.

- 3. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, le cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritarie rispetto a quella agrituristica.

- Rientrano tra tali attività:

- dare ospitalità, anche in spazi destinati alla sosta di campeggiatori;

- somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri.

- organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o secondo itinerari agrituristiche integrati.

- 4. Lo svolgimento di attività agrituristiche non deve costituire distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

- Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

- 5. Al fine di favorire le attività agrituristiche, il PUG prevede, nel caso in cui le stesse siano regolarmente assentite e certificate al sensi della suddetta l.r. 34/85, la possibilità di realizzare volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e/o consentite dalle norme di piano per le destinazioni d'uso legate alle attività agrituristiche, nella misura massima del 20%.

- Tali volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate in diretto ampliamento di quelle preesistenti, salvo il caso di edifici di particolare interesse storico architettonico.

- In quest'ultimo caso i volumi aggiuntivi ad uso agrituristico dovranno rispettare adeguati distacchi e localizzarsi in maniera tale da non creare serio pregiudizio al contesto di riferimento visuale degli edifici di valore storico-testimoniale preesistenti.

- I locali e gli alloggi destinati all'utilizzazione agrituristica devono possedere idonei requisiti di stabilità, sicurezza e decoro e devono essere dotati di servizi igienici adeguati al tipo di attività agrituristica svolta ed alla capacità ricettiva denunciata.

- I lavori di sistemazione e di restauro devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche tipologiche e la configurazione architettonica complessiva degli edifici esistenti.

- E' ammessa la sola demolizione delle superfetazioni dell'organismo architettonico originario.

- Gli interventi di ampliamento devono essere organicamente integrati nelle strutture architettoniche preesistenti devono prevedere il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento.

6. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.1 del 13.01.2006, negli immobili rurali esistenti alla data di approvazione del vigente PRG, sono consentite anche destinazioni d'uso aventi finalità culturali e turistiche.

Art.51bis- Recepimento della legge regionale n.11/29.06.2022

1. Ai sensi dell'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della legge regionale n.11/29.06.2022, nei contesti:

- CPF.CP/EP Contesto produttivo da sottoporre a PUE

- CPF.CP/P Contesto produttivo già sottoposto a PIP

- CPF.CU/P Contesto periurbano già sottoposto a PUE

- CPF.CP/E Contesto produttivo esistente

- AP.AS/P Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione

- CPF.CP/E Contesto produttivo esistente

- CR.PNI Contesto Rurale destinato ad insediamenti Produttivi di Nuovo Impianto

- CR.IPA Contesti rurali per insediamenti per l'agricoltura

- CR.ICI Contesto rurale per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale

- CPF.CP/447 Contesto produttivo esistente/447

- CPF.CP/SE Insediamento produttivo sparso esistente oltre alle attività insediabili ai sensi delle NTA del PUG, potranno insediarsi tutte le attività dirette alla produzione o allo scambio di beni e servizi, ad esclusione delle

attività insalubri, secondo i parametri urbanistici ed edilizi già previsti per ogni tipologia di contesto.

2. Tra le attività per la distribuzione sono ricomprese le aree parcheggio attrezzate destinate alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, così come previsto dal D.M. 1444/1968.

2.1. In queste aree si possono ubicare le attrezzature funzionali alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, quali:

a) attrezzature per il settore dei trasporti (agenzie di trasporti, spedizionieri, assicurazioni);

a) attrezzature ricreative (bar, ristoranti, ecc.);

f) attrezzature per il ricovero e la manutenzione dei mezzi di trasporto (spazi di sosta attrezzata, autolavaggi, ecc.).

3. Per le attività commerciali, per la distribuzione, e le attività direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n.765).

3.1. Per le zone già dotate di strumento urbanistico attuativo già approvato il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno mediante convenzione a realizzare le stesse da parte del titolare del PdC, e alla individuazione delle aree da cedere ai fini degli standard urbanistici connessa alla tipologia della attività da insediare.

3.1. Le aree per standard urbanistici dovranno essere individuate tra quelle già previste dai piani urbanistici esecutivi vigenti o, in assenza per esaurimento delle stesse, all'interno del proprio lotto purché la densità edilizia sia dimensionata sulla sola superficie fondiaria ricavata al netto delle aree per standard.

Art.51 ter -Recepimento della legge regionale n.20/12.08.2022

1. Nei contesti rurali:

- CR.VB, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B");

- CR.VC, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico distinguibile (ATE "C");

- CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D");

- CR.E, Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare;

sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 20 per cento e di demolizione e ricostruzione nella misura massima del 35 per cento e comunque non oltre 200 metri cubi, se finalizzati al risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica dell'intero edificio, con salto di categoria di almeno due classi, ovvero , qualora per gli ampliamenti non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/ CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nelle forme della dichiarazione asseverata, nel rispetto della specifica disciplina di tutela prevista dal PUG e delle norme di tutela paesaggistica di cui al Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR).

2. E' assicurato l'incremento della superficie permeabile del lotto e sono migliorate le connessioni ecologiche esistenti.

3. Per gli interventi di cui al comma 1 e 2, sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente; si computano altresì ai fini della volumetria complessiva anche i volumi effettivamente esistenti per cui sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001.

4. Il calcolo delle volumetrie è effettuato sulla base di quanto risultante dai titoli edilizi, anche rilasciati in sanatoria ordinaria o straordinaria, del fabbricato da ampliare.

5. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo, non possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle

relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR.

Art.51 quater. Recepimento della legge regionale n.19/11.09.1986

1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n.19/11.09.1986, come modificata ed integrata dall'art.59 della legge regionale n.1 del 12.01.2005, in tutti i contesti rurali e nei contesti "CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale", è consentita la realizzazione di serre.

1. Le serre e i loro annessi non sono da considerarsi costruzioni, indipendentemente dai materiali usati per la loro realizzazione e dai sistemi di ancoraggi.

2. Alla realizzazione delle serre e loro annessi si potrà procedere purché:

- la superficie aziendale non sia inferiore a 10.000 mq;
- la superficie coperta non superi il 75 % dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a 4.000 mq;
- l'altezza, misurata al colmo delle coperture, non superi i 10 ml;
- le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non siano inferiori a 6 ml;
- le distanze dalle strade e dai confini non siano inferiori a quelle previste per la piantagione degli alberi;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di 3 ml;
- sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

2. Nei "CP.VP - Contesti Periurbani con rilevante valenza paesaggistica ed ambientale", l'altezza delle serre misurata al colmo delle coperture, non superi i 5 ml.

Art. 51 quinquies. Recepimento del comma e-bis dell'art.12 della legge regionale n.20/27.07.2001

1. Ai sensi e per gli effetti del comma e-bis dell'art.12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, la deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti, non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui al comma 1 dell'art.12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, quando la variazione deriva da modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10) o di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

1. Specificazioni di carattere normativo/procedurale

1.1. In ciascuno dei comparti identificati nelle NTA del PUG vigente, i proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 20% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area della stessa maglia, possono presentare uno "studio di fattibilità urbanistica" relativo all'intera superficie del comparto, con l'individuazione di sub-comparti costituenti ciascuno un'area di minimo intervento con una dimensione singola minima corrispondente sempre al 20%. L'individuazione dei sub-comparti nel rispetto della individuazione degli utili e degli oneri spettanti ai singoli sub compartisti, deve essere effettuata secondo i criteri, le modalità e le procedure descritte di seguito.

1.2. Lo "studio di fattibilità urbanistica" propone, per la stessa maglia di espansione (o Comparto), la perimetrazione di aree all'interno delle quali ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata). Il responsabile del procedimento incaricato potrà indire una Conferenza di Servizi (CdS) istruttoria interna all'Ente, al fine di acquisire i pareri degli uffici comunali eventualmente interessati dalla proposta. 1.3. La CdS istruttoria, che assume le finalità ma non l'istituto regolato dall'art. 14 della L. 241/90, è finalizzata alla condivisione e definizione dell'idea progettuale e dovrà concludersi entro 30 gg dalla presentazione dell'istanza.

1.4. Lo "studio di fattibilità urbanistica", licenziato positivamente dalla CdS istruttoria, viene proposto alla adozione da parte del Consiglio Comunale e segue le procedure di cui ai commi 4, 6 e 7 dell'art.16 della l.r. 20/2001 ed assume efficacia ai sensi del comma 3 dell'art.12 della L.R. n.20/2001 (modificato ed integrato dall'art. 16 della L.R. n.5/2010).

1.5. Il Piano Urbanistico Esecutivo potrà essere presentato successivamente all'approvazione dello "studio di

fattibilità urbanistica” e il procedimento amministrativo per la sua approvazione segue le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.6. Lo “studio di fattibilità urbanistica”, una volta approvato in Consiglio Comunale, diviene vincolante per l’attuazione della restante parte delle aree del comparto/maglia, salvo la possibilità per i proprietari delle aree di Comparto non ancora dotate di piano attuativo, in corso di validità, di presentare un nuovo “studio di fattibilità urbanistica” con le modalità i tempi e le procedure descritte nel presente disposto normativo.

1.7. Nel caso di maglie/comparti parzialmente pianificati/insediati, ossia per i quali siano stati già approvati piani attuativi di sub-comparti, ancora in corso di validità, le suddette “norme” possono essere applicate allo stesso modo, tenendo conto, in questo caso, delle previsioni dei piani già in fase di attuazione (o già attuati).

1.8. Qualora i proprietari, e/o gli aventi titolo, delle aree interne al comparto/maglia rappresentino il 100% degli immobili non oggetto di piani attuativi già approvati e in corso di validità, lo “studio di fattibilità urbanistica” verrà sostituito da un elaborato del PUE nel quale si dovrà dimostrare la coerenza della soluzione urbanistica proposta con lo stato dei luoghi. IL PUE sarà approvato secondo le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.9. Per i PUE che risultano presentati in data antecedente alla formalizzazione della presente variazione al PUG da parte del proponente Settore, per i quali l’Ufficio Urbanistica non si sia già espresso con proprio parere sfavorevole, gli istanti potranno presentare lo “studio di fattibilità urbanistica” da redigersi secondo le modalità di cui agli articoli precedenti, in coerenza con la soluzione urbanistica già individuata con il PUE presentato e, quindi, attivando le modalità attuative di cui ai presenti articoli con l’esclusione del limite percentuale previsto dal comma 1.

1.10. Laddove l’area di proprietà, ancorché non ancora sottoposta a pianificazione esecutiva, risulta chiusa e continua, interclusa tra altre zone omogenee previste dal PUG, tra altri comparti o zone già oggetto di piani esecutivi in corso di attuazione, ovvero convenzionati, (rif. punto1), la dimensione del subcomparto, che dovrà coincidere con quella della maglia stessa, può essere inferiore al 20% della superficie complessiva del comparto.

Art. 51 sexies. Recepimento della legge regionale n.2/26.02.2008

1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 2/26.02.2008, il PUG incentiva il principio della multifunzionalità dell’imprenditore agricolo, valorizzandone la figura e determinando una fonte aggiuntiva di reddito attraverso la diffusione d’informazioni in materia di produzioni, consumi e sugli aspetti storici, culturali e antropologici legati al territorio.

1. Per le aziende agricole, agroalimentari e agrituristiche operanti in tutti i contesti rurali e nei “CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale”, che svolgono attività produttiva internazionale e che si impegnano nell’attività dell’accoglienza didattico – formativa, attraverso il riconoscimento di “Masseria didattica” secondo la procedura prevista dall’art. 6 della lr 2/2008, è possibile realizzare interventi finalizzati a soddisfare esigenze turistiche ricreative.

2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, si auspicano piani, progetti e interventi:

- volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l’ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

- per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

- per la realizzazione di percorsi per la “mobilità dolce” su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

- per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico;

- per la coesione e vitalità delle aree periurbane e la difesa della identità storico-culturale con organizzazione di eventi a tema, laboratori didattici sul cibo, sui mestieri antichi e sui prodotti locali a custodia del patrimonio

enogastronomico di rilevanza storica.

2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, sono consentiti i seguenti interventi:

- la realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;
- realizzazione di attrezzature e manufatti funzionali di facile amovibilità per attività connesse alla fruizione della masseria didattica, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei luoghi, che siano realizzate privilegiando l'uso di tecnologie e materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi, dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito;
- realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

L'immobile ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO (ATE "D") 100% CIRCA e ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R. le p.lle sopra citate sono individuate in Ambito Di Paesaggio: "Ofanto" con Figura Territoriale Paesaggistica "La Valle Del Locone".

PUG STRUTTURALE

Art. 15- Il sistema dei Contesti Territoriali

1. I Contesti Territoriali, definiti negli elaborati del PUG, sono intesi quali parti del territorio connotate da uno più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico - culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano.
2. Il PUG/strutturale, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di indirizzi e direttive per il PUG/Programmatico (per i contesti con significativi caratteri ambientali, paesaggistici e culturali anche una disciplina di tutela).
3. I contesti territoriali sono articolati in "contesti urbani" e "contesti rurali", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PUTT/P, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

Art. 16- Contesti Rurali: definizioni e direttive di tutela

1. I Contesti rurali, sono le parti del territorio prevalentemente non "urbanizzate", caratterizzati da differenti rapporti tra le componenti agricole/produttive, ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed insediative.
 2. Il PUG/ parte strutturale, in coerenza con i contenuti della vigente variante di adeguamento del PRG al PUTT/P della Regione Puglia (Del.C.C. n.2/2007 e D.G.R. n.395/2009), definisce il perimetro e individua specifiche azioni di uso, tutela, recupero e valorizzazione finalizzate ad assicurare la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio.
- Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile ed in ragione dei diversi ruoli oggi assegnati al territorio rurale, legati non solo alla produzione agricola e zootecnica ma anche all'assolvimento di funzioni ambientali e alla produzione di paesaggi, le azioni di trasformazione fisica dei contesti rurali dovranno essere orientati:
- alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, promuovendo il sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative e lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale; preservando i suoli di elevato pregio attuale e potenziale ai fini della produzione agricola, per caratteristiche fisiche o infrastrutturali, consentendo il loro

consumo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;

- alla valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli insediamenti, anche attraverso il rafforzamento del ruolo di presidio ambientale delle aziende, prestando particolare attenzione alle zone di maggior pregio ambientale e a più basso livello di produttività;
- alla promozione della permanenza delle attività agricole e mantenimento di una comunità rurale vitale, specie nelle aree marginali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- al mantenimento e sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
- alla promozione del recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo a quello di valore storico/architettonico/ambientale, e limitazione della nuova edificazione a esigenze degli imprenditori agricoli strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva.

3. I Contesti Rurali individuati e disciplinati nel PUG/S, sono:

3.1. CR.V- Contesto rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico

- CR.VA- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico eccezionale (ATE "A");
- CR.VB- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B");
- CR.VC- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "C");
- CR.VD- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D");

3.2. CR.E- Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare;

3.3. CR.MR- Contesto rurale marginale da rifunzionalizzare;

3.4. CR.PNI- Contesti rurali destinati ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.

3.5. CR.PE- Stato Giuridico: Contesto Rurale per Insediamenti Produttivi Esistenti

Art. 17- CR.V - Contesto Rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico

1. In questi contesti, coincidenti con gli ambiti paesaggisticamente, ambientalmente o ecologicamente rilevanti, interessati da sistemi di tutela sovraordinati (Parco Regionale dei Fiume Ofanto; Sito di Importanza Comunitaria "Valle Ofanto – Lago Capacciotti"; Aree a Pericolosità idraulica definite dal Pai dell'AdB; Parchi territoriali) e/o da beni strutturanti il paesaggio e l'ambiente di Canosa di Puglia (Corridoio fluviale dell'Ofanto; tracciati e beni storici ed archeologici; sistema geomorfologico), il PUG/parte strutturale incentiva le attività di tutela e gestione delle aree.

Nelle NTA, è individuata una specifica disciplina di tutela e valorizzazione delle aree di valore naturale e ambientale e delle relative fasce di tutela, del recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, dell'armonizzazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio con finalità di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse.

2. In questi contesti, è necessario:

- assicurare la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- la salvaguardia degli elementi identitari del territorio.

3. Sono comunque consentite (compatibilmente con la presenza dei singoli beni paesaggistici costitutivi e/o dei vincoli sovraordinati e con l'esclusione dei CR.VA), le attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. Nei CR.V, indipendentemente da quanto disposto specificamente per i singoli contesti:

- gli edifici e gli altri manufatti esistenti riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non tutelati da altre leggi e norme, non possono demolirsi e ristrutturarsi e vanno obbligatoriamente assoggettati, in caso di intervento, a manutenzioni ordinarie e straordinarie di tipo conservativo e a risanamenti o restauri di tipo conservativo;
- gli eventuali ampliamenti vanno realizzati in conformità a quanto di seguito disposto;
- le nuove costruzioni, in genere, fatte salve quelle per usi produttivi di cui di seguito, vanno realizzate con

criteri costruttivi tradizionali, e devono avere coperture tradizionali rivestite di manti lapidei e murature con faccia vista in blocchetti di pietra calcarea locale o in intonaco tradizionale a base di calce colorato in bianco;

- le nuove costruzioni destinate a usi produttivi (capannoni agricoli, stalle ecc.) ove consentite e quando non possano essere realizzate secondo soluzioni architettoniche e costruttive tradizionali vanno realizzate comunque in sintonia con il paesaggio-ambiente locale della tradizione per volumi, materiali, colori;

- gli infissi esterni devono essere realizzati in legno verniciato nei colori marrone scuro o verde scuro e prescritte -quando presenti- le persiane in legno colorate come sopra (sono vietati gli avvolgibili);

- i pluviali devono essere realizzati in rame o in ferro verniciato nella tinta delle murature di sostegno;

- le nuove edificazioni devono avere volumi semplici o essere coerenti alle edificazioni preesistenti di carattere storico e tradizionale ove ne costituiscano ampliamento; sono esclusi aggetti e sporgenze di ogni tipo e porticati;

- le superfici pavimentate circostanti devono essere in terra battuta o a lastricato rustico in pietra calcarea secondo la tradizione locale;

- le strade interne ai lotti fondiari devono essere realizzate secondo la tradizione storica in massiciata o battuto; per le strade esterne ai lotti percorrenti i CR.VAEP è consigliata la stessa soluzione ("strada bianca");

- devono essere evitate per quanto possibile le reti infrastrutturali (es. elettriche, telefoniche etc.) a vista, sostituendole con tracciati interrati;

- le recinzioni, devono essere realizzate con muri in pietra a secco o con murature legate in pietra a faccia vista o intonacate con intonaco a base di calce e colorato in bianco apparecchiati secondo la tradizione locale per forme e misure; le eventuali inferriate soprastanti ai muretti e gli eventuali cancelli devono essere di disegno semplice e in ferro pieno e verniciati in nero o verde scuro o rosso scuro o marrone scuro;

- gli scarichi degli eventuali reflui degli insediamenti devono avvenire nel rispetto delle esigenze dell'ambiente e delle leggi vigenti;

- gli edifici rurali esistenti nei CR.VAEP possono essere destinate a attività agrituristiche, ricettive e socio-assistenziali, con possibile aumento volumetrico dell'esistente

- in misura massima del 20% una tantum per realizzazione di servizi igienici e impianti e con possibile utilizzo delle aree circostanti per attrezzature ludico-sportive leggere; gli

- eventuali interventi devono comunque rispettare tutti gli indici e tutte le prescrizioni di cui al CR.VAEP e ai relativi contesti rurali specifici interessati.

5. Nei CR.V, le colture di ulivo e vigneto costituiscono una parte consistente del sistema produttivo locale, ed hanno assunto nel tempo un significato paesistico ambientale di strutturazione del paesaggio agricolo, che il PUG tutela e valorizza.

Per questi ambiti, il PUG definisce una direttiva di tutela finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità.

Gli elaborati grafici dei quadri conoscitivi del PUG individuano indistintamente le aree interessate da uliveti e vigneti; per le stesse sarà una relazione motivata di un tecnico "esperto" a valutare la sussistenza di caratteristiche tali da definirle quali invarianti strutturali da sottoporre alla disciplina di cui all'art.14.8 delle presenti NTA.

17.4-CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D")

1. Nei CR.VD, sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli assetti che salvaguardano le visuali panoramiche; alla trasformazione per il ripristino, ulteriore qualificazione e trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

2. Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, non sono ammessi:

- attività estrattive;

- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti.

Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, sono ammessi:

- opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;

- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;

- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo/zootecnica.

3. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è

consentita secondo i seguenti parametri:

- $S_m = 10.000 \text{ mq}$;
- $I_{ff} = 0,03 \text{ mc/mq}$ per la residenza e $0,1 \text{ mc/mq}$ per la produzione;
- $H = 3,5 \text{ ml}$ per la residenza e $7,00 \text{ ml}$ per la produzione.

4. Nei CR.VD devono essere mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco.

5. È consentita la realizzazione di un “vano appoggio”, su lotto minimo di 2.500 mq di superficie coperta, max di 10 mq e di altezza max di $2,50$, realizzato in tufo o pietra calcarea secondo semplici forme parallelepipedo.

Il rilascio del PdC nei CR.E è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nel PdC.

Il PdC è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, ovvero nell'individuazione e/o divisione di proprietà, sono consentite delimitazioni con muretti a secco, con tufo locale facciavista o in c.a. rivestite con tufo locale o pietra calcarea locale, quando richiesti per comprovate e giustificate necessità; di norma si dovranno delimitare i terreni con siepi e arbusti.

6. I progetti ricadenti nel CR.VD, sono sottoposti al rilascio dell'“autorizzazione paesaggistica” da parte dell'ente preposto, fermo restando il controllo di legittimità esercitato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggio per le aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004.

19.1- Destinazioni d'uso vietate in zona agricola

Per i nuovi interventi sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso non attinenti la produzione e/o la trasformazione del prodotto agricolo; rimesse industriali e laboratori anche di carattere artigianale; ospedali; mattatoi; supermercati; stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti se non individuate da apposito piano di distribuzione carburante e ogni altra destinazione che a giudizio della commissione edilizia integrata con la commissione per le zone agricole di cui al precedente articolo possa produrre inquinamento dell'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, che idriche o acustiche.

19.2- Vincolo di non edificabilità

1. Il PdC è subordinato, alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto consentito dell'area che ha espresso la relativa volumetria. L'atto d'obbligo suddetto costituisce vincolo di non edificabilità per le aree che hanno espresso tali volumetrie.

2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUG, il vincolo di non edificabilità si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere il valore degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli.

Se la superficie fondiaria risulta inferiore a quella necessaria in applicazione degli indici urbanistici, tale superficie s'intende interamente vincolata.

La demolizione parziale o totale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo.

19.3- Accorpamento delle aree

3. Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente prescritto e registrato a cura e spese del richiedente.

Tutte le aree devono comunque ricadere nel territorio Comunale di Canosa di Puglia e devono avere unico proprietario. Esse devono comunque costituire un unico complesso aziendale, intendendo questo nel caso di appezzamenti utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine.

19.4 -Piani di sviluppo e di ristrutturazione agricola

1. Il piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola comprende la seguente documentazione:

- qualifica del richiedente ai sensi del precedente articolo e relativa documentazione;

- documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda;
- planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto culturale e infrastrutture di servizi;
- fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo;
- relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti;
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione.

2. Esso ha validità minima quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solo in conformità al progetto approvato. Trascorso il termine fissato, il piano perde efficacia per le parti non realizzate; qualunque richiesta di permesso di costruire è subordinata all'approvazione di un nuovo programma di sviluppo.

Eventuali varianti al programma possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario.

3. I progetti di sviluppo aziendale potranno riguardare anche la trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti aziendali.

4. Gli interventi di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti aziendali saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Superficie aziendale minima = 20.000 mq;
- Iff residenza = 0,03 mq/mq (massimo edificabile = 1.000 mc);
- Hmax residenza = 7,00 ml (max due livelli fuori terra);
- Iff produzione/trasformazione: per il primo Ha di superficie aziendale = 0,10 mc/mq;
da 1 a 10 Ha di superficie aziendale = 0,05 mc/mq;
oltre 10 Ha di superficie aziendale = 0,03 mc/mq;
- Hmax produzione/trasformazione = 7,00 ml;
- Q per la produzione/trasformazione = 50% del lotto su cui insiste il fabbricato.

PUG PROGRAMMATICO

Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2022 di Pianificazione Territoriale - Piano Urbanistico generale: Adozione variazione della parte programmatica ai sensi dei commi 2 e3 dell'art.12 della L.R. n. 20/2001 e dei commi 4 e 5 dell'art. 4 delle N.T.A. del PUG.

Art. 39- Contesti rurali

Fatte salve le disposizioni e le eventuali prescrizioni più restrittive riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti rurali del Pug/Strutturale, gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche-architettoniche del fabbricato e prevedere la sostituzione e o rimozione di materiali non idonei alle caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente;
- gli interventi di ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate.

I progetti di nuova opera o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno prevedere interventi di compensazione dell'impatto della nuova costruzione sul paesaggio rurale, come per esempio la creazione di filari, siepi e piccole macchie boscate.

Per mitigare l'impatto del fabbricato sul paesaggio agrario dovranno essere utilizzati colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune schermature verdi per le parti del fabbricato che non possano essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

Le recinzioni dei fondi rustici possono essere realizzate esclusivamente con pietrame locale a secco secondo le tecniche costruttive tradizionali nelle zone dove è presente tale tipologia di materiale o con rete metallica non rigida a maglie larghe, pali in legno e tensori posti in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle strade vicinali o poderali di uso pubblico. Sono in ogni caso vietate le recinzioni di qualsiasi altezza in laterizio pieno o forato, in tufo, CSL alveolare o blocchi di CLS forati e malta.

Art. 40- CR.V, Contesti rurali con valore ambientale, ecologico e paesaggistico

40.4- CR.V: indicatori di qualità, procedure

1. Nel caso di interventi su edifici rurali individuate dal piano, la ristrutturazione deve prevedere il restauro di ogni aspetto costruttivo-tipologico esistente, e gli eventuali nuovi volumi (nella misura prescritta) devono architettonicamente integrarsi con le preesistenze. La scialbatura deve riprendere i colori naturali, oppure essere bianco-calce.

La ristrutturazione edilizia deve prevedere anche il ripristino dei "passaturi", dei muretti a secco di recinzione e/o terrazzamento loro pertinenti, mantenendo le caratteristiche originarie delle preesistenze, con eliminazione delle eventuali superfetazioni recenti.

2. Nel caso delle nuove costruzioni, il progetto deve considerare:

- il mantenimento delle caratteristiche dell'architettura del luogo (geometria complessiva dell'edificio che a parità di volume minimizzi lo sviluppo delle superfici esterne; prevalenza dei pieni sui vuoti nel rapporto tra superfici murate e aperture; assenza di balconi, sporti e/o pensiline esterni all'involuppo del volume; posizionamento dei serramenti sulla faccia interna della muratura in modo da marcare al massimo l'ombra propria dell'apertura; ecc.);

- la riattivazione delle tecniche costruttive tradizionali (murature con paramento esterno in pietra a vista apparecchiato secondo la tradizione locale oppure in pietra o tufo scialbato in più strati; orizzontamenti murari a volta con falde; nel caso si adottino strutture in calcestruzzo armato, queste devono essere (almeno sulle superfici esterne dell'edificio) completamente rivestite da paramento in pietra a vista o in pietra/tufo scialbato;

- i serramenti che, ancorché non in legno, mantengano la geometria complessiva, gli spartiti e "l'aspetto" di quelli tradizionali;

- il non uso di marmi, di rivestimenti ceramici e simili, intonaco plastico e simili;

- opere in ferro con geometrie tradizionali.

3. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma della l.n. 1089/1939, ed in attuazione delle leggi e/o decreti statali n.3267/ 1923 (vincolo idrogeologico), n.1497/1939 (protezione paesaggio), n. vari/agosto 1985 (c.d. "galassini"), Dlvo 42/04, Codice dei Beni Culturali, il proponente deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge.

4. Per gli interventi su edifici sottoposti dal PUG a tutela, il Comune attiva la procedura del permesso di costruire, previo parere della "Commissione locale per il paesaggio" (ove istituita) o della competente autorità, come in appresso specificato.

Anche se non direttamente connessi ad edifici, il PUG sottopone a tutela i muretti di pietra a secco che, nei contesti rurali vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti sia se muretti di terrazzamento, sia se di recinzione; possono essere mantenute le recinzioni, ove già presenti nel sito, anche se di muri di pietra/tufo scialbati. In ogni caso, la costruzione dei muretti di terrazzamento e delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali, ed il mantenimento di "percorsi ecologici".

5. La "analisi di impatto paesaggistico" è costituita da una elaborazione allegata al progetto, finalizzata al rilascio dell' "Autorizzazione paesaggistica" ed all'accertamento della entità delle modificazioni indotte dall'intervento proposto sugli elementi strutturanti il territorio, dell'effetto delle opere di mitigazione previste e del livello di compatibilità paesaggistica perseguito. In essa, in base alle prescrizioni e con il supporto di documentazioni scritto/grafiche/fotografiche, costituite da:

- descrizione dettagliata della consistenza e dello stato delle singole componenti del paesaggio (con la distinzione tra l'area direttamente impegnata dalla componente -area di pertinenza- e l'area individuata come necessaria per il suo rispetto -area annessa-), e del valore di insieme del paesaggio;

- descrizione delle opere progettate;
- descrizione delle opere di mitigazione previste;
- descrizione dei prevedibili effetti delle opere sulle singole componenti e sull'insieme del paesaggio;
- descrizione dei risultati attesi per effetto delle mitigazioni, deve essere motivata l'ammissibilità dell'intervento in funzione anche della compatibilità paesaggistica.

6. I progetti e le annesse "analisi di impatto paesaggistico", vanno istruiti - per gli aspetti paesaggistici- dalla "Commissione locale per il paesaggio" con motivata e firmata relazione.

Detta relazione deve "istruire" il progetto allo scopo di consentire la formulazione di un consapevole parere "favorevole", oppure "favorevole con prescrizioni", oppure "sfavorevole"- nel merito di:

- conformità del progetto agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso entro cui ricadono i lavori o le opere;
- rispetto delle direttive di tutela;
- rispetto delle prescrizioni per gli ambiti territoriali distinti strutturanti il sito interessato dai lavori o dalle opere;
- idoneità paesaggistica e culturale delle opere e delle sistemazioni del suolo.

40.3. CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D")

1. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita secondo i seguenti parametri:

- Df = minimo assoluto 5 ml;
- a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- Dc = 10 ml;
- Dst = 12 ml;
- SUS = 6 mq ogni 80 mc di edificazione; (possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia).
- 2. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari inferiori a mq 10.000 è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente.
- Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite massimo del 20%, è possibile nel caso di utilizzazione di immobili esistenti per attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purchè nel rispetto della tipologia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche.
- 3. Per l'insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni confinanti come disciplinato dalle presenti NTA.
- 4. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.51 del 14.12.2007, nei CR.VD, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici fissati dalle presenti NTA e di tutte le altre norme sulle costruzioni, è possibile a soggetti imprenditori agricoli a titolo principale o aziende agricole proprietari di fondi agricoli, la costruzione di un impianto di trasformazione del prodotto agricolo generato e strettamente proporzionato alla capacità produttiva del fondo medesimo.
- Secondo quanto disposto dall'art. 2135 terzo comma C.C. per attività di trasformazione, si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dell'allevamento di animali, nonchè tutte le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi compresa le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla Legge, riconducendo alla figura di produttore chiunque eserciti le attività connesse.
- La richiesta di realizzazione dell'impianto di trasformazione (strettamente proporzionato alla produzione del fondo stesso) è subordinato alla stipula di specifica convenzione da redigersi fra il soggetto attuatore ed il Dirigente del settore edilizia ed attività produttive dalla quale si evinca:
- che il richiedente sia proprietario di un fondo agricolo dallo stesso condotto, con colture a dimora il cui

prodotto corrisponda a quello oggetto di lavorazione;

- che l'intervento sia limitato strettamente alla capacità produttiva del fondo così come riportato dal piano di sviluppo agricolo aziendale;
- che la richiesta ed il piano di sviluppo agricolo aziendale siano muniti del parere vincolante dell'Ispettorato Provinciale Agrario (IPA);
- che l'intervento sia compatibile con i vincoli di natura paesaggistica, ambientale, idrogeologico, siti comunitari;
- che la qualità dell'intervento sia conforme a quanto prescritto dalle NTA del PUG per i Contesti Rurali;
- che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla trascrizione nei RR.II. del vincolo di pertinenzialità della struttura da realizzarsi alla esistente azienda agricola con divieto di cambio di destinazione d'uso ed eliminazione del vincolo di pertinenzialità anche in caso di trasferimento dell'azienda il cui manufatto (oggetto di richiesta) è parte integrale.
- 5. È consentita la realizzazione di serre, con i seguenti parametri:
 - $S_m = 10.000 \text{ mq}$;
 - $H_{\text{max}} = 6.00 \text{ ml}$;
 - $Q = 75\%$.

Gli interventi dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla L. R. n. 19/1986.

Art. 42- Disciplina per l'attività agrituristica

- 1. Coerentemente con le norme statali e regionali e con il sistema di tutela fissato dal PUG, l'attività agrituristica è consentita nel contesto rurale, per immobili esistenti alla data di approvazione del presente PUG.
- 2. Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22 maggio 1985, l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici.
- 3. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, le cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritarie rispetto a quella agrituristica.
- Rientrano tra tali attività:
 - dare ospitalità, anche in spazi destinati alla sosta di campeggiatori;
 - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri.
 - organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o secondo itinerari agrituristiche integrati.
- 4. Lo svolgimento di attività agrituristiche non deve costituire distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.
 - Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.
- 5. Al fine di favorire le attività agrituristiche, il PUG prevede, nel caso in cui le stesse siano regolarmente assentite e certificate al sensi della suddetta Lr 34/85, la possibilità di realizzare volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e/o consentite dalle norme di piano per le destinazioni d'uso legate alle attività agrituristiche, nella misura massima del 20%.
 - Tali volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate in diretto ampliamento di quelle preesistenti, salvo il caso di edifici di particolare interesse storico architettonico.
 - In quest'ultimo caso i volumi aggiuntivi ad uso agrituristico dovranno rispettare adeguati distacchi e localizzarsi in maniera tale da non creare serio pregiudizio al contesto di riferimento visuale degli edifici di valore storico-testimoniale preesistenti.
 - I locali e gli alloggi destinati all'utilizzazione agrituristica devono possedere idonei requisiti di stabilità, sicurezza e decoro e devono essere dotati di servizi igienici adeguati al tipo di attività agrituristica svolta ed alla capacità ricettiva denunciata.
 - I lavori di sistemazione e di restauro devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche tipologiche e la

configurazione architettonica complessiva degli edifici esistenti.

- E' ammessa la sola demolizione delle superfetazioni dell'organismo architettonico originario.
- Gli interventi di ampliamento devono essere organicamente integrati nelle strutture architettoniche preesistenti devono prevedere il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento.

6. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.1 del 13.01.2006, negli immobili rurali esistenti alla data di approvazione del vigente PRG, sono consentite anche destinazioni d'uso aventi finalità culturali e turistiche.

Art.51bis- Recepimento della legge regionale n.11/29.06.2022

1. Ai sensi dell'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della legge regionale n.11/29.06.2022, nei contesti:

- CPF.CP/EP Contesto produttivo da sottoporre a PUE
- CPF.CP/P Contesto produttivo già sottoposto a PIP
- CPF.CU/P Contesto periurbano già sottoposto a PUE
- CPF.CP/E Contesto produttivo esistente
- AP.AS/P Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione
- CPF.CP/E Contesto produttivo esistente
- CR.PNI Contesto Rurale destinato ad insediamenti Produttivi di Nuovo Impianto
- CR.IPA Contesti rurali per insediamenti per l'agricoltura
- CR.ICI Contesto rurale per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale
- CPF.CP/447 Contesto produttivo esistente/447
- CPF.CP/SE Insediamento produttivo sparso esistente oltre alle attività insediabili ai sensi delle NTA del PUG, potranno insediarsi tutte le attività dirette alla produzione o allo scambio di beni e servizi, ad esclusione delle attività insalubri, secondo i parametri urbanistici ed edilizi già previsti per ogni tipologia di contesto.

2. Tra le attività per la distribuzione sono ricomprese le aree parcheggio attrezzate destinate alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, così come previsto dal D.M. 1444/1968.

2.1. In queste aree si possono ubicare le attrezzature funzionali alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, quali:

- a) attrezzature per il settore dei trasporti (agenzie di trasporti, spedizionieri, assicurazioni);
- a) attrezzature ricreative (bar, ristoranti, ecc.);
- f) attrezzature per il ricovero e la manutenzione dei mezzi di trasporto (spazi di sosta attrezzata, autolavaggi, ecc.).

3. Per le attività commerciali, per la distribuzione, e le attività direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n.765).

3.1. Per le zone già dotate di strumento urbanistico attuativo già approvato il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno mediante convenzione a realizzare le stesse da parte del titolare del PdC, e alla individuazione delle aree da cedere ai fini degli standard urbanistici connessa alla tipologia della attività da insediare.

3.1. Le aree per standard urbanistici dovranno essere individuate tra quelle già previste dai piani urbanistici esecutivi vigenti o, in assenza per esaurimento delle stesse, all'interno del proprio lotto purché la densità edilizia sia dimensionata sulla sola superficie fondiaria ricavata al netto delle aree per standard.

Art.51 ter -Recepimento della legge regionale n.20/12.08.2022

1. Nei contesti rurali:

- CR.VB, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B");
- CR.VC, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico distinguibile (ATE "C");
- CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D");
- CR.E, Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare;

sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 20 per cento e di demolizione e ricostruzione nella misura massima del 35 per cento e comunque non oltre 200 metri cubi, se finalizzati al

risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica dell'intero edificio, con salto di categoria di almeno due classi, ovvero , qualora per gli ampliamenti non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/ CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nelle forme della dichiarazione asseverata, nel rispetto della specifica disciplina di tutela prevista dal PUG e delle norme di tutela paesaggistica di cui al Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR).

2. E' assicurato l'incremento della superficie permeabile del lotto e sono migliorate le connessioni ecologiche esistenti.

3. Per gli interventi di cui al comma 1 e 2, sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente; si computano altresì ai fini della volumetria complessiva anche i volumi effettivamente esistenti per cui sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001.

4. Il calcolo delle volumetrie è effettuato sulla base di quanto risultante dai titoli edilizi, anche rilasciati in sanatoria ordinaria o straordinaria, del fabbricato da ampliare.

5. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo, non possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR.

Art.51 quater. Recepimento della legge regionale n.19/11.09.1986

1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n.19/11.09.1986, come modificata ed integrata dall'art.59 della legge regionale n.1 del 12.01.2005, in tutti i contesti rurali e nei contesti "CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale", è consentita la realizzazione di serre.

1. Le serre e i loro annessi non sono da considerarsi costruzioni, indipendentemente dai materiali usati per la loro realizzazione e dai sistemi di ancoraggi.

2. Alla realizzazione delle serre e loro annessi si potrà procedere purché:

- la superficie aziendale non sia inferiore a 10.000 mq;
- la superficie coperta non superi il 75 % dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a 4.000 mq;
- l'altezza, misurata al colmo delle coperture, non superi i 10 ml;
- le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non siano inferiori a 6 ml;
- le distanze dalle strade e dai confini non siano inferiori a quelle previste per la piantagione degli alberi;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di 3 ml;
- sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

2. Nei "CP.VP - Contesti Periurbani con rilevante valenza paesaggistica ed ambientale", l'altezza delle serre misurata al colmo delle coperture, non superi i 5 ml.

Art. 51 quinquies. Recepimento del comma e-bis dell'art.12 della legge regionale n.20/27.07.2001

1. Ai sensi e per gli effetti del comma e-bis dell'art.12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, la deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti, non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui al comma 1 dell'art.12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, quando la variazione deriva da modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per

l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10) o di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

1. Specificazioni di carattere normativo/procedurale

1.1. In ciascuno dei comparti identificati nelle NTA del PUG vigente, i proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 20% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area della stessa maglia, possono presentare uno "studio di fattibilità urbanistica" relativo all'intera superficie del comparto, con l'individuazione di sub-comparti costituenti ciascuno un'area di minimo intervento con una dimensione singola minima corrispondente sempre al 20%. L'individuazione dei sub-comparti nel rispetto della individuazione degli utili e degli oneri spettanti ai singoli sub compartisti, deve essere effettuata secondo i criteri, le modalità e le procedure descritte di seguito.

1.2. Lo "studio di fattibilità urbanistica" propone, per la stessa maglia di espansione (o Comparto), la perimetrazione di aree all'interno delle quali ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata). Il responsabile del procedimento incaricato potrà indire una Conferenza di Servizi (CdS) istruttoria interna all'Ente, al fine di acquisire i pareri degli uffici comunali eventualmente interessati dalla proposta. 1.3. La CdS istruttoria, che assume le finalità ma non l'istituto regolato dall'art. 14 della L. 241/90, è finalizzata alla condivisione e definizione dell'idea progettuale e dovrà concludersi entro 30 gg dalla presentazione dell'istanza.

1.4. Lo "studio di fattibilità urbanistica", licenziato positivamente dalla CdS istruttoria, viene proposto alla adozione da parte del Consiglio Comunale e segue le procedure di cui ai comma 4, 6 e 7 dell'art.16 della l.r. 20/2001 ed assume efficacia ai sensi del comma 3 dell'art.12 della L.R. n.20/2001 (modificato ed integrato dall'art. 16 della L.R. n.5/2010).

1.5. Il Piano Urbanistico Esecutivo potrà essere presentato successivamente all'approvazione dello "studio di fattibilità urbanistica" e il procedimento amministrativo per la sua approvazione segue le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.6. Lo "studio di fattibilità urbanistica", una volta approvato in Consiglio Comunale, diviene vincolante per l'attuazione della restante parte delle aree del comparto/maglia, salvo la possibilità per i proprietari delle aree di Comparto non ancora dotate di piano attuativo, in corso di validità, di presentare un nuovo "studio di fattibilità urbanistica" con le modalità i tempi e le procedure descritte nel presente disposto normativo.

1.7. Nel caso di maglie/comparti parzialmente pianificati/insediati, ossia per i quali siano stati già approvati piani attuativi di sub-comparti, ancora in corso di validità, le suddette "norme" possono essere applicate allo stesso modo, tenendo conto, in questo caso, delle previsioni dei piani già in fase di attuazione (o già attuati).

1.8. Qualora i proprietari, e/o gli aventi titolo, delle aree interne al comparto/maglia rappresentino il 100% degli immobili non oggetto di piani attuativi già approvati e in corso di validità, lo "studio di fattibilità urbanistica" verrà sostituito da un elaborato del PUE nel quale si dovrà dimostrare la coerenza della soluzione urbanistica proposta con lo stato dei luoghi. IL PUE sarà approvato secondo le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.9. Per i PUE che risultano presentati in data antecedente alla formalizzazione della presente variazione al PUG da parte del proponente Settore, per i quali l'Ufficio Urbanistica non si sia già espresso con proprio parere sfavorevole, gli istanti potranno presentare lo "studio di fattibilità urbanistica" da redigersi secondo le modalità di cui agli articoli precedenti, in coerenza con la soluzione urbanistica già individuata con il PUE presentato e, quindi, attivando le modalità attuative di cui ai presenti articoli con l'esclusione del limite percentuale previsto dal comma 1.

1.10. Laddove l'area di proprietà, ancorché non ancora sottoposta a pianificazione esecutiva, risulta chiusa e continua, interclusa tra altre zone omogenee previste dal PUG, tra altri comparti o zone già oggetto di piani esecutivi in corso di attuazione, ovvero convenzionati, (rif. punto1), la dimensione del subcomparto, che dovrà coincidere con quella della maglia stessa, può essere inferiore al 20% della superficie complessiva del comparto.

1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 2/26.02.2008, il PUG incentiva il principio della multifunzionalità dell'imprenditore agricolo, valorizzandone la figura e determinando una fonte aggiuntiva di reddito attraverso la diffusione d'informazioni in materia di produzioni, consumi e sugli aspetti storici, culturali e antropologici legati al territorio.

1. Per le aziende agricole, agroalimentari e agrituristiche operanti in tutti i contesti rurali e nei "CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale", che svolgono attività produttiva internazionale e che si impegnano nell'attività dell'accoglienza didattica - formativa, attraverso il riconoscimento di "Masseria didattica" secondo la procedura prevista dall'art. 6 della lr 2/2008, è possibile realizzare interventi finalizzati a soddisfare esigenze turistiche ricreative.

2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, si auspicano piani, progetti e interventi:

- volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

- per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

- per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

- per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico;

- per la coesione e vitalità delle aree periurbane e la difesa della identità storico-culturale con organizzazione di eventi a tema, laboratori didattici sul cibo, sui mestieri antichi e sui prodotti locali a custodia del patrimonio enogastronomico di rilevanza storica.

2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, sono consentiti i seguenti interventi:

- la realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

- realizzazione di attrezzature e manufatti funzionali di facile amovibilità per attività connesse alla fruizione della masseria didattica, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei luoghi, che siano realizzate privilegiando l'uso di tecnologie e materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi, dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito;

- realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dai titoli di provenienza dell'immobile, la Casa Colonica è stata costruita nell'anno 1950 dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo e quindi realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Canosa di Puglia, non si riscontra alcuna pratica edilizia relativa alla realizzazione dell'immobile ad eccezione di una pratica edilizia (Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 protocollata il 30/07/2003 al n. 12881 riguardante i lavori di realizzazione di una recinzione in muratura e rete metallica e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (opere interne ed esterne - da realizzare al fabbricato rurale) ed in particolare: realizzazione di recinzione in muratura e rete metallica, rimozione dell'intonaco dalle pareti interne ed esterne, rimozione di infissi interni ed esterni, rimozione pavimento, rivestimento e massetto, rifacimento intonaco interno ed esterno, posa in opera di nuovi infissi interni ed esterni, posa in opera di nuovi pavimenti e rivestimenti bagno e cucina, sistemazione del solaio di copertura (nuova guaina bitumata e tegole), risanamento del solaio con pulitura dei ferri ossidati, rifacimento degli impianti idrico ed elettrico.

L'esecuzione delle opere sopra citate previste nella pratica non modificavano la superficie utile ed il volume dell'unità immobiliare in oggetto.

Anteriormente all'entrata in vigore della L. 765/1967 (avvenuta il 01/09/1967) non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato pertanto gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi confrontato con la pratica edilizia del 30/07/2003, con la documentazione fotografica allegata alla suddetta pratica e con la planimetria catastale presentata in data 11/05/2007, sono emerse alcune opere difformi realizzate in assenza dal permesso di costruire o dalla SCIA ad esso alternativa riguardanti:

- 1) la realizzazione di una tettoia a copertura di un portico;
- 2) l'ampliamento per la presenza di un piccolo bagno della superficie netta di mq 3,80 fuori dalla sagoma del fabbricato;
- 3) la diversa distribuzione interna tra ambienti con rimozione di muro portante;
- 4) le trasformazioni di aperture esterne per spostamento di una finestra, per chiusura parziale di una finestra, per allargamento di una finestra, per chiusura di una finestra, per trasformazione di una porta finestra in finestra, per chiusura di una porta finestra.

Gli interventi non rientrano tra le opere abusive sanabili con condono perché le ragioni di credito per le quali è nata la vendita forzata non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (02/10/2003).

Per le difformità riguardanti i punti 1) e 2) il regime di competenza riguarda il Permesso di costruire o presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al Permesso di costruire (SCIA alternativa).

Per le difformità riguardanti i punti 3) e 4) il regime edilizio di competenza riguarda la presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

L'intervento al punto 2) può essere sanato in quanto, qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari inferiori a mq 10.000, è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento a tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente.

Pertanto tutti gli interventi possono essere sanati e oggetto della domanda di rilascio di permesso in sanatoria in quanto allo stato attuale sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità").

Si fa riferimento in particolare alla procedura di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, applicabile alle irregolarità edilizie consistenti nell'esecuzione di interventi in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire o

dalla SCIA ad esso alternativa in cui il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge (come in questo caso), in misura pari al contributo stesso (interventi indicati al comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale).

Nel caso specifico l'oblazione del contributo di costruzione per la regolarizzazione degli interventi difformi realizzati senza titolo abilitativo ammonta ad euro 4.391,95 e gli oneri per la presentazione della pratica di sanatoria relativi al compenso del professionista abilitato ammontano ad euro € 4.000,00.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Sul terreno non insistono fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2
Appartamento al secondo piano avente accesso dal portone androne scale comuni di via Barletta n. 261, composto di quattro vani ed accessori, distinto con l'interno "4".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.000,01
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Il procedimento di stima utilizzato è quello comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato
Locale box auto al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con l'interno 12, costituito da un unico ambiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 36, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il procedimento di stima utilizzato è quello comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato
Ripostiglio al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con il numero interno 16, costituito da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 59, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.700,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il procedimento di stima utilizzato è quello comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	142,68 mq	1.106,78 €/mq	€ 159.000,01	100,00%	€ 159.000,01

Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2					
Bene N° 2 - Parcheggio Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato	36,85 mq	1.411,13 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00
Bene N° 3 - Deposito Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato	9,22 mq	1.052,06 €/mq	€ 9.700,00	100,00%	€ 9.700,00
Valore di stima:					€ 220.700,01

Valore di stima: € 220.700,01

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, aggiornato al 20/05/2024	6054,25	€
Corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, aggiornato al 20/05/2024	500,00	€
Compenso di un professionista abilitato per l'attestazione dello stato legittimo di tolleranze esecutive che non comportano violazione (bene n. 1)	1400,00	€
Compenso di un professionista abilitato per l'aggiornamento della planimetria catastale (bene n. 1)	600,00	€
Spese condominiali insolute (bene n. 1)	1030,00	€
Spese condominiali insolute (bene n. 2)	404,00	€
Spese condominiali insolute (bene n. 3)	63,00	€

Valore finale di stima: € 210.648,76

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T
Casa colonica destinata a funzioni produttive connesse alle attività agricole sita a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso comprendente: un fabbricato principale destinato a Casa Colonica sito a piano terra di più grandi dimensioni costituito da 5 ambienti, un disimpegno e due bagni; un fabbricato secondario di più piccole dimensioni costituito a piano terra da un ricovero mezzi agricoli e un locale mentre al piano interrato da un deposito con accesso da una scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 262, Sub. 1, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il procedimento di stima utilizzato è quello comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso

Fondo rustico sito a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso della estensione catastale complessiva di ha 4, are 98 e ca 31 di natura orto irriguo. Il fondo rustico ha una forma geometrica regolare, risulta accessibile dalla strada senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo e ha una giacitura pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 390, Porz. AA, Qualità Orto irriguo - Fg. 85, Part. 390, Porz. AB, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 156.469,34

Il valore del bene pignorato è stato determinato mediante un approccio di stima per "punti di merito" basato sulla constatazione che il prezzo è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nel caso dei terreni agricoli, si ritiene che la metodologia adottata nella Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei terreni agricoli edito dalla Exeo s.r.l. soddisfi in maniera ottimale i presupposti per la determinazione del loro valore. Con l'utilizzazione di opportuni parametri la Banca dati ha definito l'intervallo delle quotazioni (minimo-massimo) in essa presenti per adeguarle alle caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima. L'algoritmo di calcolo assume come base il valore massimo delle suddette quotazioni, riferite ad una specifica coltura e ad uno specifico Comune, che viene moltiplicato con i vari coefficienti minore di 1,00 che fanno parte della scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno agricolo. I coefficienti parametrici mettono in relazione le caratteristiche tecniche con il valore di mercato consentendo di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno nell'ambito dell'intervallo di quotazioni minimo-massimo fornito dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli edito dalla Exeo edizioni s.r.l.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Casa colonica Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T	268,81 mq	401,77 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00

Bene N° 5 - Terreno Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso	49831,00 mq	3,14 €/mq	€ 156.469,34	100,00%	€ 156.469,34
Valore di stima:					€ 264.469,34

Valore di stima: € 264.469,34

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Compenso di un professionista abilitato per l'aggiornamento della planimetria catastale (bene n. 4)	600,00	€
Oblazione del contributo di costruzione per la regolarizzazione degli interventi difformi realizzati senza titolo abilitativo (bene n. 4)	4391,95	€
Compenso di un professionista abilitato per la presentazione della pratica di sanatoria (bene n. 4)	4000,00	€
Compenso di un professionista abilitato per l'aggiornamento della variazione culturale (bene n. 5)	200,00	€

Valore finale di stima: € 255.277,39

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Terlizzi, li 14/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione degli uffici tecnici comunali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli di proprietà
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione dell'ufficio anagrafe

- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione dell'amministratore condominiale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione dell'Agenzia delle Entrate per la verifica degli eventuali contratti di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Tabelle delle comparazioni degli immobili presi a confronto simili ai beni da stimare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilevazione 2023 dell'osservatorio dei valori agricoli del Comune di Canosa di Puglia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di sopralluogo e corrispondenza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2
Appartamento al secondo piano avente accesso dal portone androne scale comuni di via Barletta n. 261, composto di quattro vani ed accessori, distinto con l'interno "4". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di pignoramento ricade nel piano di zona 167 - Quartiere Nord, Lotto 114, Comparto II - e con convenzione stipulata a firma del Notaio Nicola Lombardi del 04/11/1997 veniva assegnato alla società "L'Avvenire - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata". Il fabbricato ricade in zona omogenea C3 individuate nel PdF del Comune di Andria. Di seguito vengono specificati gli articoli delle Norme di Attuazione: ART. 6.7 - ZONE C1PdF,C2PdF,C3PdF 1. Le zone in oggetto perimetrate nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3. 2. Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente: - 167 Nord (Pizzolorusso) - 167 Nord-Ovest - 167 Ovest (S. Valentino). 3. In caso di nuova edificazione dei lotti residuali, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. 4. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi: - interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali e senza il rispetto del lotto minimo; - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente; - sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; - interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive: - distanza dai confini: H/2, nulla in caso di aderenza; - distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada; - rapporto di copertura massimo, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento. 5. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato
Locale box auto al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con l'interno 12, costituito da un unico ambiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 36, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel piano di zona 167 - Quartiere Nord, Lotto 114, Comparto II - e con convenzione stipulata a firma del Notaio Nicola Lombardi del 04/11/1997 veniva assegnato alla società "L'Avvenire - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata". Il fabbricato ricade in zona omogenea C3 individuate nel PdF del Comune di Andria. Di seguito vengono specificati gli articoli delle Norme di Attuazione:

ART. 6.7 - ZONE C1PdF,C2PdF,C3PdF 1. Le zone in oggetto perimetrare nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3. 2. Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente: - 167 Nord (Pizzolorusso) - 167 Nord-Ovest - 167 Ovest (S. Valentino). 3. In caso di nuova edificazione dei lotti residuali, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. 4. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi: - interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali e senza il rispetto del lotto minimo; - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente; - sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; - interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive: - distanza dai confini: H/2, nulla in caso di aderenza; - distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada; - rapporto di copertura massimo, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento. 5. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato
Ripostiglio al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con il numero interno 16, costituito da un unico ambiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 59, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel piano di zona 167 - Quartiere Nord, Lotto 114, Comparto II - e con convenzione stipulata a firma del Notaio Nicola Lombardi del 04/11/1997 veniva assegnato alla società "L'Avvenire - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata". Il fabbricato ricade in zona omogenea C3 individuate nel PdF del Comune di Andria. Di seguito vengono specificati gli articoli delle Norme di Attuazione: ART. 6.7 - ZONE C1PdF,C2PdF,C3PdF 1. Le zone in oggetto perimetrare nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3. 2. Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente: - 167 Nord (Pizzolorusso) - 167 Nord-Ovest - 167 Ovest (S. Valentino). 3. In caso di nuova edificazione dei lotti residuali, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. 4. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi: - interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali e senza il rispetto del lotto minimo; - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente; - sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; - interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel

rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive: - distanza dai confini: H/2, nulla in caso di aderenza; - distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada; - rapporto di copertura massimo, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento. 5. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

Prezzo base d'asta: € 210.648,76

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T
Casa colonica destinata a funzioni produttive connesse alle attività agricole sita a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso comprendente: un fabbricato principale destinato a Casa Colonica sito a piano terra di più grandi dimensioni costituito da 5 ambienti, un disimpegno e due bagni; un fabbricato secondario di più piccole dimensioni costituito a piano terra da un ricovero mezzi agricoli e un locale mentre al piano interrato da un deposito con accesso da una scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 262, Sub. 1, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO (ATE "D") 100% CIRCA e ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R. le p.lle sopra citate sono individuate in Ambito Di Paesaggio: "Ofanto" con Figura Territoriale Paesaggistica "La Valle Del Locone". PUG STRUTTURALE Art. 15- Il sistema dei Contesti Territoriali 1. I Contesti Territoriali, definiti negli elaborati del PUG, sono intesi quali parti del territorio connotate da uno più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico - culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. 2. Il PUG/strutturale, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di indirizzi e direttive per il PUG/Programmatico (per i contesti con significativi caratteri ambientali, paesaggistici e culturali anche una disciplina di tutela). 3. I contesti territoriali sono articolati in "contesti urbani" e "contesti rurali", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PUTT/P, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale. Art. 16- Contesti Rurali: definizioni e direttive di tutela 1. I Contesti rurali, sono le parti del territorio prevalentemente non "urbanizzate", caratterizzati da differenti rapporti tra le componenti agricole/produttive, ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed insediative. 2. Il PUG/ parte strutturale, in coerenza con i contenuti della vigente variante di adeguamento del PRG al PUTT/P della Regione Puglia (Del.C.C. n.2/2007 e D.G.R. n.395/2009), definisce il perimetro e individua specifiche azioni di uso, tutela, recupero e valorizzazione finalizzate ad assicurare la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio. Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile ed in ragione dei diversi ruoli oggi assegnati al territorio rurale, legati non solo alla produzione agricola e zootecnica ma anche all'assolvimento di funzioni ambientali e alla produzione di paesaggi, le azioni di trasformazione fisica dei contesti rurali dovranno essere orientati: - alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, promuovendo il sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative e lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale; preservando i suoli di elevato pregio attuale e potenziale ai fini della produzione agricola, per caratteristiche fisiche o infrastrutturali, consentendo il loro consumo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide; - alla valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli insediamenti,

anche attraverso il rafforzamento del ruolo di presidio ambientale delle aziende, prestando particolare attenzione alle zone di maggior pregio ambientale e a più basso livello di produttività; - alla promozione della permanenza delle attività agricole e mantenimento di una comunità rurale vitale, specie nelle aree marginali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari; - al mantenimento e sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura; - alla promozione del recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo a quello di valore storico/architettonico/ambientale, e limitazione della nuova edificazione a esigenze degli imprenditori agricoli strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva.

3. I Contesti Rurali individuati e disciplinati nel PUG/S, sono:

3.1. CR.V- Contesto rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico - CR.VA- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico eccezionale (ATE "A"); - CR.VB- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B"); - CR.VC- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "C"); - CR.VD- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D");

3.2. CR.E- Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare;

3.3. CR.MR- Contesto rurale marginale da rifunzionalizzare;

3.4. CR.PNI- Contesti rurali destinati ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.

3.5. CR.PE- Stato Giuridico: Contesto Rurale per Insediamenti Produttivi Esistenti

Art. 17- CR.V - Contesto Rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico

1. In questi contesti, coincidenti con gli ambiti paesaggisticamente, ambientalmente o ecologicamente rilevanti, interessati da sistemi di tutela sovraordinati (Parco Regionale dei Fiume Ofanto; Sito di Importanza Comunitaria "Valle Ofanto – Lago Capacciotti"; Aree a Pericolosità idraulica definite dal Pai dell'AdB; Parchi territoriali) e/o da beni strutturanti il paesaggio e l'ambiente di Canosa di Puglia (Corridoio fluviale dell'Ofanto; tracciati e beni storici ed archeologici; sistema geomorfologico), il PUG/parte strutturale incentiva le attività di tutela e gestione delle aree. Nelle NTA, è individuata una specifica disciplina di tutela e valorizzazione delle aree di valore naturale e ambientale e delle relative fasce di tutela, del recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, dell'armonizzazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio con finalità di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse.

2. In questi contesti, è necessario:

- assicurare la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- la salvaguardia degli elementi identitari del territorio.

3. Sono comunque consentite (compatibilmente con la presenza dei singoli beni paesaggistici costitutivi e/o dei vincoli sovraordinati e con l'esclusione dei CR.VA), le attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. Nei CR.V, indipendentemente da quanto disposto specificamente per i singoli contesti:

- gli edifici e gli altri manufatti esistenti riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non tutelati da altre leggi e norme, non possono demolirsi e ristrutturarsi e vanno obbligatoriamente assoggettati, in caso di intervento, a manutenzioni ordinarie e straordinarie di tipo conservativo e a risanamenti o restauri di tipo conservativo;
- gli eventuali ampliamenti vanno realizzati in conformità a quanto di seguito disposto;
- le nuove costruzioni, in genere, fatte salve quelle per usi produttivi di cui di seguito, vanno realizzate con criteri costruttivi tradizionali, e devono avere coperture tradizionali rivestite di manti lapidei e murature con faccia vista in blocchetti di pietra calcarea locale o in intonaco tradizionale a base di calce colorato in bianco;
- le nuove costruzioni destinate a usi produttivi (capannoni agricoli, stalle ecc.) ove consentite e quando non possano essere realizzate secondo soluzioni architettoniche e costruttive tradizionali vanno realizzate comunque in sintonia con il paesaggio-ambiente locale della tradizione per volumi, materiali, colori;
- gli infissi esterni devono essere realizzati in legno verniciato nei colori marrone scuro o verde scuro e prescritte - quando presenti- le persiane in legno colorate come sopra (sono vietati gli avvolgibili);
- i pluviali devono essere realizzati in rame o in ferro verniciato nella tinta delle murature di sostegno;
- le nuove

edificazioni devono avere volumi semplici o essere coerenti alle edificazioni preesistenti di carattere storico e tradizionale ove ne costituiscano ampliamento; sono esclusi aggetti e sporgenze di ogni tipo e porticati; - le superfici pavimentate circostanti devono essere in terra battuta o a lastricato rustico in pietra calcarea secondo la tradizione locale; - le strade interne ai lotti fondiari devono essere realizzate secondo la tradizione storica in massiciata o battuto; per le strade esterne ai lotti percorrenti i CR.VAEP è consigliata la stessa soluzione ("strada bianca"); - devono essere evitate per quanto possibile le reti infrastrutturali (es. elettriche, telefoniche etc.) a vista, sostituendole con tracciati interrati; - le recinzioni, devono essere realizzate con muri in pietra a secco o con murature legate in pietra a faccia vista o intonacate con intonaco a base di calce e colorato in bianco apparecchiati secondo la tradizione locale per forme e misure; le eventuali inferriate soprastanti ai muretti e gli eventuali cancelli devono essere di disegno semplice e in ferro pieno e verniciati in nero o verde scuro o rosso scuro o marrone scuro; - gli scarichi degli eventuali reflui degli insediamenti devono avvenire nel rispetto delle esigenze dell'ambiente e delle leggi vigenti; - gli edifici rurali esistenti nei CR.VAEP possono essere destinate a attività agrituristiche, ricettive e socio-assistenziali, con possibile aumento volumetrico dell'esistente - in misura massima del 20% una tantum per realizzazione di servizi igienici e impianti e con possibile utilizzo delle aree circostanti per attrezzature ludico-sportive leggere; gli - eventuali interventi devono comunque rispettare tutti gli indici e tutte le prescrizioni di cui al CR.VAEP e ai relativi contesti rurali specifici interessati. 5. Nei CR.V, le colture di ulivo e vigneto costituiscono una parte consistente del sistema produttivo locale, ed hanno assunto nel tempo un significato paesistico ambientale di strutturazione del paesaggio agricolo, che il PUG tutela e valorizza. Per questi ambiti, il PUG definisce una direttiva di tutela finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità. Gli elaborati grafici dei quadri conoscitivi del PUG individuano indistintamente le aree interessate da uliveti e vigneti; per le stesse sarà una relazione motivata di un tecnico "esperto" a valutare la sussistenza di caratteristiche tali da definirle quali invarianti strutturali da sottoporre alla disciplina di cui all'art.14.8 delle presenti NTA.

17.4-CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D")

1. Nei CR.VD, sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli assetti che salvaguardano le visuali panoramiche; alla trasformazione per il ripristino, ulteriore qualificazione e trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

2. Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, non sono ammessi: - attività estrattive; - l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti. Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, sono ammessi: - opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche; - interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti; - insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo/zootecnica.

3. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita secondo i seguenti parametri: - $S_m = 10.000 \text{ mq}$; - $I_{ff} = 0,03 \text{ mc/mq}$ per la residenza e $0,1 \text{ mc/mq}$ per la produzione; - $H = 3,5 \text{ ml}$ per la residenza e $7,00 \text{ ml}$ per la produzione.

4. Nei CR.VD devono essere mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco.

5. È consentita la realizzazione di un "vano appoggio", su lotto minimo di 2.500 mq di superficie coperta, max di 10 mq e di altezza max di $2,50$, realizzato in tufo o pietra calcarea secondo semplici forme parallelepipedo. Il rilascio del PdC nei CR.E è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nel PdC. Il PdC è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti. Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, ovvero nell'individuazione e/o divisione di proprietà, sono consentite delimitazioni con muretti a secco, con tufo locale facciavista o in c.a. rivestite con tufo locale o pietra calcarea locale, quando richiesti per comprovate e giustificate necessità; di norma si dovranno delimitare i terreni con siepi e arbusti.

6. I progetti ricadenti nel CR.VD, sono sottoposti al rilascio dell'"autorizzazione paesaggistica" da parte dell'ente preposto, fermo restando il controllo di legittimità esercitato dalla Soprintendenza per i Beni

Culturali e Paesaggio per le aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004. 19.1- Destinazioni d'uso vietate in zona agricola Per i nuovi interventi sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso non attinenti la produzione e/o la trasformazione del prodotto agricolo; rimesse industriali e laboratori anche di carattere artigianale; ospedali; mattatoi; supermercati; stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti se non individuate da apposito piano di distribuzione carburante e ogni altra destinazione che a giudizio della commissione edilizia integrata con la commissione per le zone agricole di cui al precedente articolo possa produrre inquinamento dell'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, che idriche o acustiche. 19.2- Vincolo di non edificabilità 1. Il PdC è subordinato, alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto consentito dell'area che ha espresso la relativa volumetria. L'atto d'obbligo suddetto costituisce vincolo di non edificabilità per le aree che hanno espresso tali volumetrie. 2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUG, il vincolo di non edificabilità si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere il valore degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli. Se la superficie fondiaria risulta inferiore a quella necessaria in applicazione degli indici urbanistici, tale superficie s'intende interamente vincolata. La demolizione parziale o totale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo. 19.3- Accorpamento delle aree 3. Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente prescritto e registrato a cura e spese del richiedente. Tutte le aree devono comunque ricadere nel territorio Comunale di Canosa di Puglia e devono avere unico proprietario. Esse devono comunque costituire un unico complesso aziendale, intendendo questo nel caso di appezzamenti utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine. 19.4 -Piani di sviluppo e di ristrutturazione agricola 1. Il piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola comprende la seguente documentazione: - qualifica del richiedente ai sensi del precedente articolo e relativa documentazione; - documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda; - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda; - planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizi; - fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso; - consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo; - relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti; - programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione. 2. Esso ha validità minima quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solo in conformità al progetto approvato. Trascorso il termine fissato, il piano perde efficacia per le parti non realizzate; qualunque richiesta di permesso di costruire è subordinata all'approvazione di un nuovo programma di sviluppo. Eventuali varianti al programma possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario. 3. I progetti di sviluppo aziendale potranno riguardare anche la trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti aziendali. 4. Gli interventi di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti aziendali saranno soggetti alle seguenti prescrizioni: - Superficie aziendale minima = 20.000 mq; - Iff residenza = 0,03 mq/mq (massimo edificabile = 1.000 mc); - Hmax residenza = 7,00 ml (max due livelli fuori terra); - Iff produzione/trasformazione: per il primo Ha di superficie aziendale = 0,10 mc/mq; da 1 a 10 Ha di superficie aziendale = 0,05 mc/mq; oltre 10 Ha di superficie aziendale = 0,03 mc/mq; - Hmax produzione/trasformazione = 7,00 ml; - Q per la produzione/trasformazione = 50% del lotto su cui insiste il fabbricato. PUG PROGRAMMATICO Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2022 di Pianificazione Territoriale - Piano Urbanistico generale: Adozione variazione della parte programmatica ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.12 della L.R. n. 20/2001 e dei commi 4 e 5 dell'art. 4 delle N.T.A. del PUG. Art. 39- Contesti rurali Fatte salve le disposizioni e le eventuali prescrizioni più restrittive riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti rurali del Pug/Strutturale, gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali: - gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche-architettoniche del

fabbricato e prevedere la sostituzione e o rimozione di materiali non idonei alle caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente; - gli interventi di ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate. I progetti di nuova opera o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno prevedere interventi di compensazione dell'impatto della nuova costruzione sul paesaggio rurale, come per esempio la creazione di filari, siepi e piccole macchie boscate. Per mitigare l'impatto del fabbricato sul paesaggio agrario dovranno essere utilizzati colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune schermature verdi per le parti del fabbricato che non possano essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante. Le recinzioni dei fondi rustici possono essere realizzate esclusivamente con pietrame locale a secco secondo le tecniche costruttive tradizionali nelle zone dove è presente tale tipologia di materiale o con rete metallica non rigida a maglie larghe, pali in legno e tensori posti in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle strade vicinali o poderali di uso pubblico. Sono in ogni caso vietate le recinzioni di qualsiasi altezza in laterizio pieno o forato, in tufo, CSL alveolare o blocchi di CLS forati e malta. Art. 40-CR.V, Contesti rurali con valore ambientale, ecologico e paesaggistico 40.4- CR.V: indicatori di qualità, procedure 1. Nel caso di interventi su edifici rurali individuate dal piano, la ristrutturazione deve prevedere il restauro di ogni aspetto costruttivo-tipologico esistente, e gli eventuali nuovi volumi (nella misura prescritta) devono architettonicamente integrarsi con le preesistenze. La scialbatura deve riprendere i colori naturali, oppure essere bianco-calce. La ristrutturazione edilizia deve prevedere anche il ripristino dei "passaturi", dei muretti a secco di recinzione e/o terrazzamento loro pertinenti, mantenendo le caratteristiche originarie delle preesistenze, con eliminazione delle eventuali superfetazioni recenti. 2. Nel caso delle nuove costruzioni, il progetto deve considerare: - il mantenimento delle caratteristiche dell'architettura del luogo (geometria complessiva dell'edificio che a parità di volume minimizzi lo sviluppo delle superfici esterne; prevalenza dei pieni sui vuoti nel rapporto tra superfici murate e aperture; assenza di balconi, sporti e/o pensiline esterni all'involuppo del volume; posizionamento dei serramenti sulla faccia interna della muratura in modo da marcare al massimo l'ombra propria dell'apertura; ecc.); - la riattivazione delle tecniche costruttive tradizionali (murature con paramento esterno in pietra a vista apparecchiato secondo la tradizione locale oppure in pietra o tufo scialbato in più strati; orizzontamenti murari a volta con falde; nel caso si adottino strutture in calcestruzzo armato, queste devono essere (almeno sulle superfici esterne dell'edificio) completamente rivestite da paramento in pietra a vista o in pietra/tufo scialbato; - i serramenti che, ancorché non in legno, mantengano la geometria complessiva, gli spartiti e "l'aspetto" di quelli tradizionali; - il non uso di marmi, di rivestimenti ceramici e simili, intonaco plastico e simili; - opere in ferro con geometrie tradizionali. 3. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma della l.n. 1089/1939, ed in attuazione delle leggi e/o decreti statali n.3267/ 1923 (vincolo idrogeologico), n.1497/1939 (protezione paesaggio), n. vari/agosto 1985 (c.d. "galassini"), Dlvo 42/04, Codice dei Beni Culturali, il proponente deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge. 4. Per gli interventi su edifici sottoposti dal PUG a tutela, il Comune attiva la procedura del permesso di costruire, previo parere della "Commissione locale per il paesaggio" (ove istituita) o della competente autorità, come in appresso specificato. Anche se non direttamente connessi ad edifici, il PUG sottopone a tutela i muretti di pietra a secco che, nei contesti rurali vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti sia se muretti di terrazzamento, sia se di recinzione; possono essere mantenute le recinzioni, ove già presenti nel sito, anche se di muri di pietra/tufo scialbati. In ogni caso, la costruzione dei muretti di terrazzamento e delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali, ed il mantenimento di "percorsi ecologici". 5. La "analisi di impatto paesaggistico" è costituita da una elaborazione allegata al progetto, finalizzata al rilascio dell' "Autorizzazione paesaggistica" ed all'accertamento della entità delle modificazioni indotte dall'intervento proposto sugli elementi strutturanti il territorio, dell'effetto delle opere di mitigazione previste e del livello di compatibilità paesaggistica perseguito. In essa, in base alle prescrizioni e con il supporto di documentazioni scritto/grafiche/fotografiche, costituite da: - descrizione dettagliata della consistenza e dello stato delle

singole componenti del paesaggio (con la distinzione tra l'area direttamente impegnata dalla componente -area di pertinenza- e l'area individuata come necessaria per il suo rispetto -area annessa-), e del valore di insieme del paesaggio; - descrizione delle opere progettate; - descrizione delle opere di mitigazione previste; - descrizione dei prevedibili effetti delle opere sulle singole componenti e sull'insieme del paesaggio; - descrizione dei risultati attesi per effetto delle mitigazioni, deve essere motivata l'ammissibilità dell'intervento in funzione anche della compatibilità paesaggistica. 6. I progetti e le annesse "analisi di impatto paesaggistico", vanno istruiti - per gli aspetti paesaggistici- dalla "Commissione locale per il paesaggio" con motivata e firmata relazione. Detta relazione deve "istruire" il progetto allo scopo di consentire la formulazione di un consapevole parere "favorevole", oppure "favorevole con prescrizioni", oppure "sfavorevole"- nel merito di: - conformità del progetto agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso entro cui ricadono i lavori o le opere; - rispetto delle direttive di tutela; - rispetto delle prescrizioni per gli ambiti territoriali distinti strutturanti il sito interessato dai lavori o dalle opere; - idoneità paesaggistica e colturale delle opere e delle sistemazioni del suolo. 40.3. CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D") 1. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita secondo i seguenti parametri: - Df = minimo assoluto 5 ml: - a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; - b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; - Dc = 10 ml; - Dst = 12 ml; - SUS = 6 mq ogni 80 mc di edificazione; (possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia). - 2. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari inferiori a mq 10.000 è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente. - Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite massimo del 20%, è possibile nel caso di utilizzazione di immobili esistenti per attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purchè nel rispetto della tipologia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche. - 3. Per l'insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni confinanti come disciplinato dalle presenti NTA. - 4. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.51 del 14.12.2007, nei CR.VD, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici fissati dalle presenti NTA e di tutte le altre norme sulle costruzioni, è possibile a soggetti imprenditori agricoli a titolo principale o aziende agricole proprietari di fondi agricoli, la costruzione di un impianto di trasformazione del prodotto agricolo generato e strettamente proporzionato alla capacità produttiva del fondo medesimo. - Secondo quanto disposto dall'art. 2135 terzo comma C.C. per attività di trasformazione, si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dell'allevamento di animali, nonchè tutte le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi compresa le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla Legge, riconducendo alla figura di produttore chiunque eserciti le attività connesse. - La richiesta di realizzazione dell'impianto di trasformazione (strettamente proporzionato alla produzione del fondo stesso) è subordinato alla stipula di specifica convenzione da redigersi fra il soggetto attuatore ed il Dirigente del settore edilizia ed attività produttive dalla quale si evinca: - che il richiedente sia proprietario di un fondo agricolo dallo stesso condotto, con colture a dimora il cui prodotto corrisponda a quello oggetto di lavorazione; - che l'intervento sia limitato strettamente alla capacità produttiva del fondo così come riportato dal piano di sviluppo agricolo aziendale; - che la richiesta ed il piano di sviluppo agricolo aziendale siano muniti del parere vincolante dell'Ispettorato Provinciale Agrario (IPA); - che l'intervento sia compatibile con i vincoli di natura paesaggistica, ambientale, idrogeologico, siti comunitari; - che la qualità dell'intervento sia conforme a quanto prescritto dalle NTA del PUG per i Contesti Rurali; - che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla trascrizione nei RR.II. del vincolo di pertinenzialità della struttura da realizzarsi alla esistente azienda agricola con divieto di cambio di destinazione d'uso ed eliminazione del vincolo di

pertinenzialità anche in caso di trasferimento dell'azienda il cui manufatto (oggetto di richiesta) è parte integrale. - 5. È consentita la realizzazione di serre, con i seguenti parametri: - $S_m = 10.000 \text{ mq}$; - $H_{\text{max}} = 6.00 \text{ ml}$; - $Q = 75\%$. Gli interventi dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla L. R. n. 19/1986. Art. 42- Disciplina per l'attività agrituristica - 1. Coerentemente con le norme statali e regionali e con il sistema di tutela fissato dal PUG, l'attività agrituristica è consentita nel contesto rurale, per immobili esistenti alla data di approvazione del presente PUG. - 2. Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22 maggio 1985, l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici. - 3. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, le cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritarie rispetto a quella agrituristica. - Rientrano tra tali attività: - dare ospitalità, anche in spazi destinati alla sosta di campeggiatori; - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri. - organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o secondo itinerari agrituristicamente integrati. - 4. Lo svolgimento di attività agrituristiche non deve costituire distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. - Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. - 5. Al fine di favorire le attività agrituristiche, il PUG prevede, nel caso in cui le stesse siano regolarmente assentite e certificate ai sensi della suddetta Lr 34/85, la possibilità di realizzare volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e/o consentite dalle norme di piano per le destinazioni d'uso legate alle attività agrituristiche, nella misura massima del 20%. - Tali volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate in diretto ampliamento di quelle preesistenti, salvo il caso di edifici di particolare interesse storico architettonico. - In quest'ultimo caso i volumi aggiuntivi ad uso agrituristico dovranno rispettare adeguati distacchi e localizzarsi in maniera tale da non creare serio pregiudizio al contesto di riferimento visuale degli edifici di valore storico-testimoniale preesistenti. - I locali e gli alloggi destinati all'utilizzazione agrituristica devono possedere idonei requisiti di stabilità, sicurezza e decoro e devono essere dotati di servizi igienici adeguati al tipo di attività agrituristica svolta ed alla capacità ricettiva denunciata. - I lavori di sistemazione e di restauro devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche tipologiche e la configurazione architettonica complessiva degli edifici esistenti. - E' ammessa la sola demolizione delle superfetazioni dell'organismo architettonico originario. - Gli interventi di ampliamento devono essere organicamente integrati nelle strutture architettoniche preesistenti devono prevedere il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento. 6. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.1 del 13.01.2006, negli immobili rurali esistenti alla data di approvazione del vigente PRG, sono consentite anche destinazioni d'uso aventi finalità culturali e turistiche. Art.51bis- Recepimento della legge regionale n.11/29.06.2022 1. Ai sensi dell'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della legge regionale n.11/29.06.2022, nei contesti: - CPF.CP/EP Contesto produttivo da sottoporre a PUE - CPF.CP/P Contesto produttivo già sottoposto a PIP - CPF.CU/P Contesto periurbano già sottoposto a PUE - CPF.CP/E Contesto produttivo esistente - AP.AS/P Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione - CPF.CP/E Contesto produttivo esistente - CR.PNI Contesto Rurale destinato ad insediamenti Produttivi di Nuovo Impianto - CR.IPA Contesti rurali per insediamenti per l'agricoltura - CR.ICI Contesto rurale per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale - CPF.CP/447 Contesto produttivo esistente/447 - CPF.CP/SE Insediamento produttivo sparso esistente oltre alle attività insediabili ai sensi delle NTA del PUG, potranno insediarsi tutte le attività dirette alla produzione o allo scambio di beni e servizi, ad esclusione delle attività insalubri, secondo i parametri urbanistici ed edilizi già previsti per ogni tipologia di contesto. 2. Tra le attività per la distribuzione sono ricomprese le aree parcheggio attrezzate destinate alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, così come previsto dal D.M. 1444/1968. 2.1. In

queste aree si possono ubicare le attrezzature funzionali alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, quali: a) attrezzature per il settore dei trasporti (agenzie di trasporti, spedizionieri, assicurazioni); a) attrezzature ricreative (bar, ristoranti, ecc.); f) attrezzature per il ricovero e la manutenzione dei mezzi di trasporto (spazi di sosta attrezzata, autolavaggi, ecc.). 3. Per le attività commerciali, per la distribuzione, e le attività direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n.765). 3.1. Per le zone già dotate di strumento urbanistico attuativo già approvato il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno mediante convenzione a realizzare le stesse da parte del titolare del PdC, e alla individuazione delle aree da cedere ai fini degli standard urbanistici connessa alla tipologia della attività da insediare. 3.1. Le aree per standard urbanistici dovranno essere individuate tra quelle già previste dai piani urbanistici esecutivi vigenti o, in assenza per esaurimento delle stesse, all'interno del proprio lotto purché la densità edilizia sia dimensionata sulla sola superficie fondiaria ricavata al netto delle aree per standard.

Art.51 ter -Recepimento della legge regionale n.20/12.08.2022 1. Nei contesti rurali: - CR.VB, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B"); - CR.VC, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico distinguibile (ATE "C"); - CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D"); - CR.E, Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare; sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 20 per cento e di demolizione e ricostruzione nella misura massima del 35 per cento e comunque non oltre 200 metri cubi, se finalizzati al risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica dell'intero edificio, con salto di categoria di almeno due classi, ovvero, qualora per gli ampliamenti non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nelle forme della dichiarazione asseverata, nel rispetto della specifica disciplina di tutela prevista dal PUG e delle norme di tutela paesaggistica di cui al Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR). 2. E' assicurato l'incremento della superficie permeabile del lotto e sono migliorate le connessioni ecologiche esistenti. 3. Per gli interventi di cui al comma 1 e 2, sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente; si computano altresì ai fini della volumetria complessiva anche i volumi effettivamente esistenti per cui sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001. 4. Il calcolo delle volumetrie è effettuato sulla base di quanto risultante dai titoli edilizi, anche rilasciati in sanatoria ordinaria o straordinaria, del fabbricato da ampliare. 5. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo, non possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR. Art.51 quater. Recepimento della legge regionale n.19/11.09.1986 1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n.19/11.09.1986, come modificata ed integrata dall'art.59 della legge regionale n.1 del 12.01.2005, in tutti i contesti rurali e nei contesti "CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale", è consentita la realizzazione di serre. 1. Le serre e i loro annessi non sono da considerarsi costruzioni, indipendentemente dai materiali usati per la loro realizzazione e dai sistemi di ancoraggi. 2. Alla realizzazione delle serre e loro annessi

si potrà procedere purché: - la superficie aziendale non sia inferiore a 10.000 mq; - la superficie coperta non superi il 75 % dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a 4.000 mq; - l'altezza, misurata al colmo delle coperture, non superi i 10 ml; - le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non siano inferiori a 6 ml; - le distanze dalle strade e dai confini non siano inferiori a quelle previste per la piantagione degli alberi; - i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di 3 ml; - sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

2. Nei "CP.VP – Contesti Periurbani con rilevante valenza paesaggistica ed ambientale", l'altezza delle serre misurata al colmo delle coperture, non superi i 5 ml.

Art. 51 quinquies. Recepimento del comma e-bis dell'art.12 della legge regionale n.20/27.07.2001

1. Ai sensi e per gli effetti del comma e-bis dell'art.12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, la deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti, non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui al comma 1 dell'art.12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, quando la variazione deriva da modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10) o di cui all'articolo 14 della L.r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

1. Specificazioni di carattere normativo/procedurale

1.1. In ciascuno dei comparti identificati nelle NTA del PUG vigente, i proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 20% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area della stessa maglia, possono presentare uno "studio di fattibilità urbanistica" relativo all'intera superficie del comparto, con l'individuazione di sub-comparti costituenti ciascuno un'area di minimo intervento con una dimensione singola minima corrispondente sempre al 20%. L'individuazione dei sub-comparti nel rispetto della individuazione degli utili e degli oneri spettanti ai singoli sub compartisti, deve essere effettuata secondo i criteri, le modalità e le procedure descritte di seguito.

1.2. Lo "studio di fattibilità urbanistica" propone, per la stessa maglia di espansione (o Comparto), la perimetrazione di aree all'interno delle quali ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata). Il responsabile del procedimento incaricato potrà indire una Conferenza di Servizi (CdS) istruttoria interna all'Ente, al fine di acquisire i pareri degli uffici comunali eventualmente interessati dalla proposta.

1.3. La CdS istruttoria, che assume le finalità ma non l'istituto regolato dall'art. 14 della L. 241/90, è finalizzata alla condivisione e definizione dell'idea progettuale e dovrà concludersi entro 30 gg dalla presentazione dell'istanza.

1.4. Lo "studio di fattibilità urbanistica", licenziato positivamente dalla CdS istruttoria, viene proposto alla adozione da parte del Consiglio Comunale e segue le procedure di cui ai comma 4, 6 e 7 dell'art.16 della Lr 20/2001 ed assume efficacia ai sensi del comma 3 dell'art.12 della L.R. n.20/2001 (modificato ed integrato dall'art. 16 della L.R. n.5/2010).

1.5. Il Piano Urbanistico Esecutivo potrà essere presentato successivamente all'approvazione dello "studio di fattibilità urbanistica" e il procedimento amministrativo per la sua approvazione segue le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.6. Lo "studio di fattibilità urbanistica", una volta approvato in Consiglio Comunale, diviene vincolante per l'attuazione della restante parte delle aree del comparto/maglia, salvo la possibilità per i proprietari delle aree di Comparto non ancora dotate di piano attuativo, in corso di validità, di presentare un nuovo "studio di fattibilità urbanistica" con le modalità i tempi e le procedure descritte nel presente disposto normativo.

1.7. Nel caso di maglie/comparti parzialmente pianificati/insediati, ossia per i quali siano stati già approvati piani attuativi di sub-comparti, ancora in corso di validità, le suddette "norme" possono essere applicate allo stesso modo, tenendo conto, in questo caso, delle previsioni dei piani già in fase di attuazione (o già attuati).

1.8. Qualora i proprietari, e/o gli aventi titolo, delle aree interne al comparto/maglia rappresentino il 100% degli immobili non oggetto di piani attuativi già approvati e in corso di validità, lo "studio di fattibilità urbanistica" verrà sostituito da un elaborato del PUE nel quale si dovrà dimostrare la coerenza della soluzione urbanistica proposta con lo stato dei luoghi. IL PUE sarà approvato secondo le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.9. Per i PUE che risultano presentati in data antecedente alla formalizzazione della presente variazione al PUG da parte

del proponente Settore, per i quali l'Ufficio Urbanistica non si sia già espresso con proprio parere sfavorevole, gli istanti potranno presentare lo "studio di fattibilità urbanistica" da redigersi secondo le modalità di cui agli articoli precedenti, in coerenza con la soluzione urbanistica già individuata con il PUE presentato e, quindi, attivando le modalità attuative di cui ai presenti articoli con l'esclusione del limite percentuale previsto dal comma 1. 1.10. Laddove l'area di proprietà, ancorché non ancora sottoposta a pianificazione esecutiva, risulta chiusa e continua, interclusa tra altre zone omogenee previste dal PUG, tra altri comparti o zone già oggetto di piani esecutivi in corso di attuazione, ovvero convenzionati, (rif. punto 1), la dimensione del subcomparto, che dovrà coincidere con quella della maglia stessa, può essere inferiore al 20% della superficie complessiva del comparto. Art. 51 sexies. Recepimento della legge regionale n.2/26.02.2008 1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 2/26.02.2008, il PUG incentiva il principio della multifunzionalità dell'imprenditore agricolo, valorizzandone la figura e determinando una fonte aggiuntiva di reddito attraverso la diffusione d'informazioni in materia di produzioni, consumi e sugli aspetti storici, culturali e antropologici legati al territorio. 1. Per le aziende agricole, agroalimentari e agrituristiche operanti in tutti i contesti rurali e nei "CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale", che svolgono attività produttiva internazionale e che si impegnano nell'attività dell'accoglienza didattica - formativa, attraverso il riconoscimento di "Masseria didattica" secondo la procedura prevista dall'art. 6 della l.r. 2/2008, è possibile realizzare interventi finalizzati a soddisfare esigenze turistiche ricreative. 2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, si auspicano piani, progetti e interventi: - volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale; - per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo; - per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio; - per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico; - per la coesione e vitalità delle aree periurbane e la difesa della identità storico-culturale con organizzazione di eventi a tema, laboratori didattici sul cibo, sui mestieri antichi e sui prodotti locali a custodia del patrimonio enogastronomico di rilevanza storica. 2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, sono consentiti i seguenti interventi: - la realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; - realizzazione di attrezzature e manufatti funzionali di facile amovibilità per attività connesse alla fruizione della masseria didattica, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei luoghi, che siano realizzate privilegiando l'uso di tecnologie e materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi, dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito; - realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso
Fondo rustico sito a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso della estensione catastale complessiva di ha 4, are 98 e ca 31 di natura orto irriguo. Il fondo rustico ha una forma geometrica regolare, risulta accessibile dalla strada senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo e ha una giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 390, Porz. AA, Qualità Orto irriguo - Fg. 85, Part. 390, Porz.

AB, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO (ATE "D") 100% CIRCA e ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R. le p.lle sopra citate sono individuate in Ambito Di Paesaggio: "Ofanto" con Figura Territoriale Paesaggistica "La Valle Del Locone". PUG STRUTTURALE Art. 15- Il sistema dei Contesti Territoriali 1. I Contesti Territoriali, definiti negli elaborati del PUG, sono intesi quali parti del territorio connotate da uno più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico - culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. 2. Il PUG/strutturale, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di indirizzi e direttive per il PUG/Programmatico (per i contesti con significativi caratteri ambientali, paesaggistici e culturali anche una disciplina di tutela). 3. I contesti territoriali sono articolati in "contesti urbani" e "contesti rurali", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi del PUTT/P, del PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale. Art. 16- Contesti Rurali: definizioni e direttive di tutela 1. I Contesti rurali, sono le parti del territorio prevalentemente non "urbanizzate", caratterizzati da differenti rapporti tra le componenti agricole/produttive, ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed insediative. 2. Il PUG/ parte strutturale, in coerenza con i contenuti della vigente variante di adeguamento del PRG al PUTT/P della Regione Puglia (Del.C.C. n.2/2007 e D.G.R. n.395/2009), definisce il perimetro e individua specifiche azioni di uso, tutela, recupero e valorizzazione finalizzate ad assicurare la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio. Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile ed in ragione dei diversi ruoli oggi assegnati al territorio rurale, legati non solo alla produzione agricola e zootecnica ma anche all'assolvimento di funzioni ambientali e alla produzione di paesaggi, le azioni di trasformazione fisica dei contesti rurali dovranno essere orientati: - alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, promuovendo il sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative e lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale; preservando i suoli di elevato pregio attuale e potenziale ai fini della produzione agricola, per caratteristiche fisiche o infrastrutturali, consentendo il loro consumo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide; - alla valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli insediamenti, anche attraverso il rafforzamento del ruolo di presidio ambientale delle aziende, prestando particolare attenzione alle zone di maggior pregio ambientale e a più basso livello di produttività; - alla promozione della permanenza delle attività agricole e mantenimento di una comunità rurale vitale, specie nelle aree marginali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari; - al mantenimento e sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura; - alla promozione del recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo a quello di valore storico/architettonico/ambientale, e limitazione della nuova edificazione a esigenze degli imprenditori agricoli strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva. 3. I Contesti Rurali individuati e disciplinati nel PUG/S, sono: 3.1. CR.V- Contesto rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico - CR.VA- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico eccezionale (ATE "A"); - CR.VB- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B"); - CR.VC- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "C"); - CR.VD- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D"); 3.2. CR.E- Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare; 3.3. CR.MR- Contesto rurale marginale da rifunzionalizzare; 3.4. CR.PNI- Contesti rurali destinati ad insediamenti produttivi di nuovo impianto. 3.5. CR.PE- Stato Giuridico: Contesto Rurale per Insediamenti Produttivi Esistenti Art. 17- CR.V - Contesto Rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico 1. In questi contesti, coincidenti con gli ambiti paesaggisticamente, ambientalmente o ecologicamente rilevanti, interessati da sistemi di tutela sovraordinati (Parco Regionale dei Fiume Ofanto; Sito di Importanza

Comunitaria “Valle Ofanto – Lago Capacciotti”; Aree a Pericolosità idraulica definite dal Pai dell’AdB; Parchi territoriali) e/o da beni strutturanti il paesaggio e l’ambiente di Canosa di Puglia (Corridoio fluviale dell’Ofanto; tracciati e beni storici ed archeologici; sistema geomorfologico), il PUG/parte strutturale incentiva le attività di tutela e gestione delle aree. Nelle NTA, è individuata una specifica disciplina di tutela e valorizzazione delle aree di valore naturale e ambientale e delle relative fasce di tutela, del recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, dell’armonizzazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio con finalità di tutela dell’ambiente naturale e delle sue risorse. 2. In questi contesti, è necessario: - assicurare la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; - la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti; - la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici; - la salvaguardia degli elementi identitari del territorio. 3. Sono comunque consentite (compatibilmente con la presenza dei singoli beni paesaggistici costitutivi e/o dei vincoli sovraordinati e con l’esclusione dei CR.VA), le attività integrative del reddito agricolo, quali l’offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l’agriturismo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente. 4. Nei CR.V, indipendentemente da quanto disposto specificamente per i singoli contesti: - gli edifici e gli altri manufatti esistenti riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non tutelati da altre leggi e norme, non possono demolirsi e ristrutturarsi e vanno obbligatoriamente assoggettati, in caso di intervento, a manutenzioni ordinarie e straordinarie di tipo conservativo e a risanamenti o restauri di tipo conservativo; - gli eventuali ampliamenti vanno realizzati in conformità a quanto di seguito disposto; - le nuove costruzioni, in genere, fatte salve quelle per usi produttivi di cui di seguito, vanno realizzate con criteri costruttivi tradizionali, e devono avere coperture tradizionali rivestite di manti lapidei e murature con faccia vista in blocchetti di pietra calcarea locale o in intonaco tradizionale a base di calce colorato in bianco; - le nuove costruzioni destinate a usi produttivi (capannoni agricoli, stalle ecc.) ove consentite e quando non possano essere realizzate secondo soluzioni architettoniche e costruttive tradizionali vanno realizzate comunque in sintonia con il paesaggio-ambiente locale della tradizione per volumi, materiali, colori; - gli infissi esterni devono essere realizzati in legno verniciato nei colori marrone scuro o verde scuro e prescritte - quando presenti - le persiane in legno colorate come sopra (sono vietati gli avvolgibili); - i pluviali devono essere realizzati in rame o in ferro verniciato nella tinta delle murature di sostegno; - le nuove edificazioni devono avere volumi semplici o essere coerenti alle edificazioni preesistenti di carattere storico e tradizionale ove ne costituiscano ampliamento; sono esclusi aggetti e sporgenze di ogni tipo e porticati; - le superfici pavimentate circostanti devono essere in terra battuta o a lastricato rustico in pietra calcarea secondo la tradizione locale; - le strade interne ai lotti fondiari devono essere realizzate secondo la tradizione storica in massiciata o battuto; per le strade esterne ai lotti percorrenti i CR.VAEP è consigliata la stessa soluzione (“strada bianca”); - devono essere evitate per quanto possibile le reti infrastrutturali (es. elettriche, telefoniche etc.) a vista, sostituendole con tracciati interrati; - le recinzioni, devono essere realizzate con muri in pietra a secco o con murature legate in pietra a faccia vista o intonacate con intonaco a base di calce e colorato in bianco apparecchiati secondo la tradizione locale per forme e misure; le eventuali inferriate soprastanti ai muretti e gli eventuali cancelli devono essere di disegno semplice e in ferro pieno e verniciati in nero o verde scuro o rosso scuro o marrone scuro; - gli scarichi degli eventuali reflui degli insediamenti devono avvenire nel rispetto delle esigenze dell’ambiente e delle leggi vigenti; - gli edifici rurali esistenti nei CR.VAEP possono essere destinate a attività agrituristiche, ricettive e socio-assistenziali, con possibile aumento volumetrico dell’esistente - in misura massima del 20% una tantum per realizzazione di servizi igienici e impianti e con possibile utilizzo delle aree circostanti per attrezzature ludico-sportive leggere; gli - eventuali interventi devono comunque rispettare tutti gli indici e tutte le prescrizioni di cui al CR.VAEP e ai relativi contesti rurali specifici interessati. 5. Nei CR.V, le colture di ulivo e vigneto costituiscono una parte consistente del sistema produttivo locale, ed hanno assunto nel tempo un significato paesistico ambientale di strutturazione del paesaggio agricolo, che il PUG tutela e valorizza. Per questi ambiti, il PUG definisce

una direttiva di tutela finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità. Gli elaborati grafici dei quadri conoscitivi del PUG individuano indistintamente le aree interessate da uliveti e vigneti; per le stesse sarà una relazione motivata di un tecnico "esperto" a valutare la sussistenza di caratteristiche tali da definirle quali invarianti strutturali da sottoporre alla disciplina di cui all'art.14.8 delle presenti NTA.

17.4-CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D")

1. Nei CR.VD, sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli assetti che salvaguardano le visuali panoramiche; alla trasformazione per il ripristino, ulteriore qualificazione e trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.
2. Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, non sono ammessi: - attività estrattive; - l'allocatione di discariche o depositi di rifiuti. Nei CR.VD, esterne alle IS per i quali vige la specifica normativa, sono ammessi: - opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geomorfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche; - interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti; - insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo/zootecnica.
3. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita secondo i seguenti parametri: - $S_m = 10.000 \text{ mq}$; - $I_{ff} = 0,03 \text{ mc/mq}$ per la residenza e $0,1 \text{ mc/mq}$ per la produzione; - $H = 3,5 \text{ ml}$ per la residenza e $7,00 \text{ ml}$ per la produzione.
4. Nei CR.VD devono essere mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco.
5. È consentita la realizzazione di un "vano appoggio", su lotto minimo di 2.500 mq di superficie coperta, max di 10 mq e di altezza max di $2,50$, realizzato in tufo o pietra calcarea secondo semplici forme parallelepipedo. Il rilascio del PdC nei CR.E è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nel PdC. Il PdC è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti. Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, ovvero nell'individuazione e/o divisione di proprietà, sono consentite delimitazioni con muretti a secco, con tufo locale facciavista o in c.a. rivestite con tufo locale o pietra calcarea locale, quando richiesti per comprovate e giustificate necessità; di norma si dovranno delimitare i terreni con siepi e arbusti.
6. I progetti ricadenti nel CR.VD, sono sottoposti al rilascio dell'"autorizzazione paesaggistica" da parte dell'ente preposto, fermo restando il controllo di legittimità esercitato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggio per le aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004.

19.1- Destinazioni d'uso vietate in zona agricola Per i nuovi interventi sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso non attinenti la produzione e/o la trasformazione del prodotto agricolo; rimesse industriali e laboratori anche di carattere artigianale; ospedali; mattatoi; supermercati; stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti se non individuate da apposito piano di distribuzione carburante e ogni altra destinazione che a giudizio della commissione edilizia integrata con la commissione per le zone agricole di cui al precedente articolo possa produrre inquinamento dell'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, che idriche o acustiche.

19.2- Vincolo di non edificabilità

1. Il PdC è subordinato, alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto consentito dell'area che ha espresso la relativa volumetria. L'atto d'obbligo suddetto costituisce vincolo di non edificabilità per le aree che hanno espresso tali volumetrie.
2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUG, il vincolo di non edificabilità si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere il valore degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli. Se la superficie fondiaria risulta inferiore a quella necessaria in applicazione degli indici urbanistici, tale superficie s'intende interamente vincolata. La demolizione parziale o totale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo.

19.3- Accorpamento delle aree

3. Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente prescritto e registrato a cura e spese del richiedente. Tutte le aree devono comunque ricadere nel territorio Comunale di Canosa di Puglia e devono avere unico proprietario. Esse devono comunque costituire un

unico complesso aziendale, intendendo questo nel caso di appezzamenti utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine. 19.4 -Piani di sviluppo e di ristrutturazione agricola 1. Il piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola comprende la seguente documentazione: - qualifica del richiedente ai sensi del precedente articolo e relativa documentazione; - documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda; - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda; - planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizi; - fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso; - consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo; - relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti; - programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione. 2. Esso ha validità minima quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solo in conformità al progetto approvato. Trascorso il termine fissato, il piano perde efficacia per le parti non realizzate; qualunque richiesta di permesso di costruire è subordinata all'approvazione di un nuovo programma di sviluppo. Eventuali varianti al programma possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario. 3. I progetti di sviluppo aziendale potranno riguardare anche la trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti aziendali. 4. Gli interventi di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti aziendali saranno soggetti alle seguenti prescrizioni: - Superficie aziendale minima = 20.000 mq; - Iff residenza = 0,03 mq/mq (massimo edificabile = 1.000 mc); - Hmax residenza = 7,00 ml (max due livelli fuori terra); - Iff produzione/trasformazione: per il primo Ha di superficie aziendale = 0,10 mc/mq; da 1 a 10 Ha di superficie aziendale = 0,05 mc/mq; oltre 10 Ha di superficie aziendale = 0,03 mc/mq; - Hmax produzione/trasformazione = 7,00 ml; - Q per la produzione/trasformazione = 50% del lotto su cui insiste il fabbricato. PUG PROGRAMMATICO Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2022 di Pianificazione Territoriale - Piano Urbanistico generale: Adozione variazione della parte programmatica ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.12 della L.R. n. 20/2001 e dei commi 4 e 5 dell'art. 4 delle N.T.A. del PUG. Art. 39- Contesti rurali Fatte salve le disposizioni e le eventuali prescrizioni più restrittive riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti rurali del Pug/Strutturale, gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali: - gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche-architettoniche del fabbricato e prevedere la sostituzione e o rimozione di materiali non idonei alle caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente; - gli interventi di ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate. I progetti di nuova opera o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno prevedere interventi di compensazione dell'impatto della nuova costruzione sul paesaggio rurale, come per esempio la creazione di filari, siepi e piccole macchie boscate. Per mitigare l'impatto del fabbricato sul paesaggio agrario dovranno essere utilizzati colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune schermature verdi per le parti del fabbricato che non possano essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante. Le recinzioni dei fondi rustici possono essere realizzate esclusivamente con pietrame locale a secco secondo le tecniche costruttive tradizionali nelle zone dove è presente tale tipologia di materiale o con rete metallica non rigida a maglie larghe, pali in legno e tensori posti in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle strade vicinali o poderali di uso pubblico. Sono in ogni caso vietate le recinzioni di qualsiasi altezza in laterizio pieno o forato, in tufo, CSL alveolare o blocchi di CLS forati e malta. Art. 40-CR.V, Contesti rurali con valore ambientale, ecologico e paesaggistico 40.4- CR.V: indicatori di qualità, procedure 1. Nel caso di interventi su edifici rurali individuate dal piano, la ristrutturazione deve prevedere il restauro di ogni aspetto costruttivo-tipologico esistente, e gli eventuali nuovi volumi (nella misura prescritta) devono architettonicamente integrarsi con le preesistenze. La scialbatura deve riprendere i colori naturali, oppure essere bianco-calce. La ristrutturazione edilizia deve prevedere

anche il ripristino dei “passaturi”, dei muretti a secco di recinzione e/o terrazzamento loro pertinenti, mantenendo le caratteristiche originarie delle preesistenze, con eliminazione delle eventuali superfetazioni recenti. 2. Nel caso delle nuove costruzioni, il progetto deve considerare: - il mantenimento delle caratteristiche dell’architettura del luogo (geometria complessiva dell’edificio che a parità di volume minimizzi lo sviluppo delle superfici esterne; prevalenza dei pieni sui vuoti nel rapporto tra superfici murate e aperture; assenza di balconi, sporti e/o pensiline esterni all’involuppo del volume; posizionamento dei serramenti sulla faccia interna della muratura in modo da marcare al massimo l’ombra propria dell’apertura; ecc.); - la riattivazione delle tecniche costruttive tradizionali (murature con paramento esterno in pietra a vista apparecchiato secondo la tradizione locale oppure in pietra o tufo scialbato in più strati; orizzontamenti murari a volta con falde; nel caso si adottino strutture in calcestruzzo armato, queste devono essere (almeno sulle superfici esterne dell’edificio) completamente rivestite da paramento in pietra a vista o in pietra/tufo scialbato; - i serramenti che, ancorché non in legno, mantengano la geometria complessiva, gli spartiti e “l’aspetto” di quelli tradizionali; - il non uso di marmi, di rivestimenti ceramici e simili, intonaco plastico e simili; - opere in ferro con geometrie tradizionali. 3. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma della l.n. 1089/1939, ed in attuazione delle leggi e/o decreti statali n.3267/ 1923 (vincolo idrogeologico), n.1497/1939 (protezione paesaggio), n. vari/agosto 1985 (c.d. “galassini”), Dlvo 42/04, Codice dei Beni Culturali, il proponente deve chiedere l’autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge. 4. Per gli interventi su edifici sottoposti dal PUG a tutela, il Comune attiva la procedura del permesso di costruire, previo parere della “Commissione locale per il paesaggio” (ove istituita) o della competente autorità, come in appresso specificato. Anche se non direttamente connessi ad edifici, il PUG sottopone a tutela i muretti di pietra a secco che, nei contesti rurali vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti sia se muretti di terrazzamento, sia se di recinzione; possono essere mantenute le recinzioni, ove già presenti nel sito, anche se di muri di pietra/tufo scialbati. In ogni caso, la costruzione dei muretti di terrazzamento e delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali, ed il mantenimento di “percorsi ecologici”. 5. La “analisi di impatto paesaggistico” è costituita da una elaborazione allegata al progetto, finalizzata al rilascio dell’ “Autorizzazione paesaggistica” ed all’accertamento della entità delle modificazioni indotte dall’intervento proposto sugli elementi strutturanti il territorio, dell’effetto delle opere di mitigazione previste e del livello di compatibilità paesaggistica perseguito. In essa, in base alle prescrizioni e con il supporto di documentazioni scritto/grafiche/fotografiche, costituite da: - descrizione dettagliata della consistenza e dello stato delle singole componenti del paesaggio (con la distinzione tra l’area direttamente impegnata dalla componente –area di pertinenza- e l’area individuata come necessaria per il suo rispetto –area annessa-), e del valore di insieme del paesaggio; - descrizione delle opere progettate; - descrizione delle opere di mitigazione previste; - descrizione dei prevedibili effetti delle opere sulle singole componenti e sull’insieme del paesaggio; - descrizione dei risultati attesi per effetto delle mitigazioni, deve essere motivata l’ammissibilità dell’intervento in funzione anche della compatibilità paesaggistica. 6. I progetti e le annesse “analisi di impatto paesaggistico”, vanno istruiti - per gli aspetti paesaggistici- dalla “Commissione locale per il paesaggio” con motivata e firmata relazione. Detta relazione deve “istruire” il progetto allo scopo di consentire la formulazione di un consapevole parere “favorevole”, oppure “favorevole con prescrizioni”, oppure “sfavorevole”- nel merito di: - conformità del progetto agli indirizzi di tutela previsti per l’ambito esteso entro cui ricadono i lavori o le opere; - rispetto delle direttive di tutela; - rispetto delle prescrizioni per gli ambiti territoriali distinti strutturanti il sito interessato dai lavori o dalle opere; - idoneità paesaggistica e colturale delle opere e delle sistemazioni del suolo. 40.3. CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE “D”) 1. Nel contesto CR.VD, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita secondo i seguenti parametri: - D_f = minimo assoluto 5 ml: - a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; - b) all’interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; - D_c = 10 ml; - D_{st} = 12 ml; - SUS = 6 mq ogni 80 mc di edificazione; (possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia). - 2. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi

insistano su superfici fondiarie inferiori a mq 10.000 è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente. - Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite massimo del 20%, è possibile nel caso di utilizzazione di immobili esistenti per attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purchè nel rispetto della tipologia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche. - 3. Per l'insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni confinanti come disciplinato dalle presenti NTA. - 4. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.51 del 14.12.2007, nei CR.VD, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici fissati dalle presenti NTA e di tutte le altre norme sulle costruzioni, è possibile a soggetti imprenditori agricoli a titolo principale o aziende agricole proprietari di fondi agricoli, la costruzione di un impianto di trasformazione del prodotto agricolo generato e strettamente proporzionato alla capacità produttiva del fondo medesimo. - Secondo quanto disposto dall'art. 2135 terzo comma C.C. per attività di trasformazione, si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dell'allevamento di animali, nonchè tutte le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi compresa le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla Legge, riconducendo alla figura di produttore chiunque eserciti le attività connesse. - La richiesta di realizzazione dell'impianto di trasformazione (strettamente proporzionato alla produzione del fondo stesso) è subordinato alla stipula di specifica convenzione da redigersi fra il soggetto attuatore ed il Dirigente del settore edilizia ed attività produttive dalla quale si evinca: - che il richiedente sia proprietario di un fondo agricolo dallo stesso condotto, con colture a dimora il cui prodotto corrisponda a quello oggetto di lavorazione; - che l'intervento sia limitato strettamente alla capacità produttiva del fondo così come riportato dal piano di sviluppo agricolo aziendale; - che la richiesta ed il piano di sviluppo agricolo aziendale siano muniti del parere vincolante dell'Ispettorato Provinciale Agrario (IPA); - che l'intervento sia compatibile con i vincoli di natura paesaggistica, ambientale, idrogeologico, siti comunitari; - che la qualità dell'intervento sia conforme a quanto prescritto dalle NTA del PUG per i Contesti Rurali; - che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla trascrizione nei RR.II. del vincolo di pertinenzialità della struttura da realizzarsi alla esistente azienda agricola con divieto di cambio di destinazione d'uso ed eliminazione del vincolo di pertinenzialità anche in caso di trasferimento dell'azienda il cui manufatto (oggetto di richiesta) è parte integrale. - 5. È consentita la realizzazione di serre, con i seguenti parametri: - $S_m = 10.000$ mq; - $H_{max} = 6.00$ ml; - $Q = 75\%$. Gli interventi dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla L. R. n. 19/1986. Art. 42- Disciplina per l'attività agrituristica - 1. Coerentemente con le norme statali e regionali e con il sistema di tutela fissato dal PUG, l'attività agrituristica è consentita nel contesto rurale, per immobili esistenti alla data di approvazione del presente PUG. - 2. Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22 maggio 1985, l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici. - 3. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, le cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritarie rispetto a quella agrituristica. - Rientrano tra tali attività: - dare ospitalità, anche in spazi destinati alla sosta di campeggiatori; - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri. - organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o secondo itinerari agrituristiche integrati. - 4. Lo svolgimento di attività agrituristiche non deve costituire distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. - Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel

fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. - 5. Al fine di favorire le attività agrituristiche, il PUG prevede, nel caso in cui le stesse siano regolarmente assentite e certificate ai sensi della suddetta l.r. 34/85, la possibilità di realizzare volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e/o consentite dalle norme di piano per le destinazioni d'uso legate alle attività agrituristiche, nella misura massima del 20%. - Tali volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate in diretto ampliamento di quelle preesistenti, salvo il caso di edifici di particolare interesse storico architettonico. - In quest'ultimo caso i volumi aggiuntivi ad uso agrituristico dovranno rispettare adeguati distacchi e localizzarsi in maniera tale da non creare serio pregiudizio al contesto di riferimento visuale degli edifici di valore storico-testimoniale preesistenti. - I locali e gli alloggi destinati all'utilizzazione agrituristica devono possedere idonei requisiti di stabilità, sicurezza e decoro e devono essere dotati di servizi igienici adeguati al tipo di attività agrituristica svolta ed alla capacità ricettiva denunciata. - I lavori di sistemazione e di restauro devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche tipologiche e la configurazione architettonica complessiva degli edifici esistenti. - E' ammessa la sola demolizione delle superfetazioni dell'organismo architettonico originario. - Gli interventi di ampliamento devono essere organicamente integrati nelle strutture architettoniche preesistenti devono prevedere il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento.

6. In adempimento a quanto disposto dalla Del.C.C. n.1 del 13.01.2006, negli immobili rurali esistenti alla data di approvazione del vigente PRG, sono consentite anche destinazioni d'uso aventi finalità culturali e turistiche.

Art.51bis- Recepimento della legge regionale n.11/29.06.2022

1. Ai sensi dell'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della legge regionale n.11/29.06.2022, nei contesti: - CPF.CP/EP Contesto produttivo da sottoporre a PUE - CPF.CP/P Contesto produttivo già sottoposto a PIP - CPF.CU/P Contesto periurbano già sottoposto a PUE - CPF.CP/E Contesto produttivo esistente - AP.AS/P Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione - CPF.CP/E Contesto produttivo esistente - CR.PNI Contesto Rurale destinato ad insediamenti Produttivi di Nuovo Impianto - CR.IPA Contesti rurali per insediamenti per l'agricoltura - CR.ICI Contesto rurale per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale - CPF.CP/447 Contesto produttivo esistente/447 - CPF.CP/SE Insediamento produttivo sparso esistente oltre alle attività insediabili ai sensi delle NTA del PUG, potranno insediarsi tutte le attività dirette alla produzione o allo scambio di beni e servizi, ad esclusione delle attività insalubri, secondo i parametri urbanistici ed edilizi già previsti per ogni tipologia di contesto.

2. Tra le attività per la distribuzione sono ricomprese le aree parcheggio attrezzate destinate alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, così come previsto dal D.M. 1444/1968.

2.1. In queste aree si possono ubicare le attrezzature funzionali alla sosta ed al parcheggio di mezzi ed autoveicoli, quali: a) attrezzature per il settore dei trasporti (agenzie di trasporti, spedizionieri, assicurazioni); a) attrezzature ricreative (bar, ristoranti, ecc.); f) attrezzature per il ricovero e la manutenzione dei mezzi di trasporto (spazi di sosta attrezzata, autolavaggi, ecc.).

3. Per le attività commerciali, per la distribuzione, e le attività direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n.765).

3.1. Per le zone già dotate di strumento urbanistico attuativo già approvato il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno mediante convenzione a realizzare le stesse da parte del titolare del PdC, e alla individuazione delle aree da cedere ai fini degli standard urbanistici connessa alla tipologia della attività da insediare.

3.1. Le aree per standard urbanistici dovranno essere individuate tra quelle già previste dai piani urbanistici esecutivi vigenti o, in assenza per esaurimento delle stesse, all'interno del proprio lotto purché la densità edilizia sia dimensionata sulla sola superficie fondiaria ricavata al netto delle aree per standard.

Art.51 ter -Recepimento della legge regionale n.20/12.08.2022

1. Nei contesti rurali: - CR.VB, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante (ATE "B"); - CR.VC, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico distinguibile (ATE "C"); - CR.VD, Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo (ATE "D"); - CR.E, Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare; sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 20 per cento e di demolizione e ricostruzione nella misura massima del 35 per cento e comunque non oltre

200 metri cubi, se finalizzati al risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica dell'intero edificio, con salto di categoria di almeno due classi, ovvero, qualora per gli ampliamenti non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nelle forme della dichiarazione asseverata, nel rispetto della specifica disciplina di tutela prevista dal PUG e delle norme di tutela paesaggistica di cui al Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR).

2. E' assicurato l'incremento della superficie permeabile del lotto e sono migliorate le connessioni ecologiche esistenti.

3. Per gli interventi di cui al comma 1 e 2, sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente; si computano altresì ai fini della volumetria complessiva anche i volumi effettivamente esistenti per cui sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9-bis del d.p.r. 380/2001.

4. Il calcolo delle volumetrie è effettuato sulla base di quanto risultante dai titoli edilizi, anche rilasciati in sanatoria ordinaria o straordinaria, del fabbricato da ampliare.

5. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo, non possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR.

Art. 51 quater. Recepimento della legge regionale n. 19/11.09.1986

1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 19/11.09.1986, come modificata ed integrata dall'art. 59 della legge regionale n. 1 del 12.01.2005, in tutti i contesti rurali e nei contesti "CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale", è consentita la realizzazione di serre.

1. Le serre e i loro annessi non sono da considerarsi costruzioni, indipendentemente dai materiali usati per la loro realizzazione e dai sistemi di ancoraggi.

2. Alla realizzazione delle serre e loro annessi si potrà procedere purché:

- la superficie aziendale non sia inferiore a 10.000 mq;
- la superficie coperta non superi il 75 % dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a 4.000 mq;
- l'altezza, misurata al colmo delle coperture, non superi i 10 ml;
- le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non siano inferiori a 6 ml;
- le distanze dalle strade e dai confini non siano inferiori a quelle previste per la piantagione degli alberi;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di 3 ml;
- sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

2. Nei "CP.VP - Contesti Periurbani con rilevante valenza paesaggistica ed ambientale", l'altezza delle serre misurata al colmo delle coperture, non superi i 5 ml.

Art. 51 quinquies. Recepimento del comma e-bis dell'art. 12 della legge regionale n. 20/27.07.2001

1. Ai sensi e per gli effetti del comma e-bis dell'art. 12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, la deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti, non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui al comma 1 dell'art. 12 della legge regionale n. 20/27.07.2001, quando la variazione deriva da modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10) o di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

1. Specificazioni di carattere normativo/procedurale

1.1. In ciascuno dei comparti identificati nelle NTA del PUG vigente, i proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 20% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area della stessa

maglia, possono presentare uno “studio di fattibilità urbanistica” relativo all’intera superficie del comparto, con l’individuazione di sub-comparti costituenti ciascuno un’area di minimo intervento con una dimensione singola minima corrispondente sempre al 20%. L’individuazione dei sub-comparti nel rispetto della individuazione degli utili e degli oneri spettanti ai singoli sub compartisti, deve essere effettuata secondo i criteri, le modalità e le procedure descritte di seguito.

1.2. Lo “studio di fattibilità urbanistica” propone, per la stessa maglia di espansione (o Comparto), la perimetrazione di aree all’interno delle quali ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata). Il responsabile del procedimento incaricato potrà indire una Conferenza di Servizi (CdS) istruttoria interna all’Ente, al fine di acquisire i pareri degli uffici comunali eventualmente interessati dalla proposta.

1.3. La CdS istruttoria, che assume le finalità ma non l’istituto regolato dall’art. 14 della L. 241/90, è finalizzata alla condivisione e definizione dell’idea progettuale e dovrà concludersi entro 30 gg dalla presentazione dell’istanza.

1.4. Lo “studio di fattibilità urbanistica”, licenziato positivamente dalla CdS istruttoria, viene proposto alla adozione da parte del Consiglio Comunale e segue le procedure di cui ai commi 4, 6 e 7 dell’art.16 della Lr 20/2001 ed assume efficacia ai sensi del comma 3 dell’art.12 della L.R. n.20/2001 (modificato ed integrato dall’art. 16 della L.R. n.5/2010).

1.5. Il Piano Urbanistico Esecutivo potrà essere presentato successivamente all’approvazione dello “studio di fattibilità urbanistica” e il procedimento amministrativo per la sua approvazione segue le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.6. Lo “studio di fattibilità urbanistica”, una volta approvato in Consiglio Comunale, diviene vincolante per l’attuazione della restante parte delle aree del comparto/maglia, salvo la possibilità per i proprietari delle aree di Comparto non ancora dotate di piano attuativo, in corso di validità, di presentare un nuovo “studio di fattibilità urbanistica” con le modalità i tempi e le procedure descritte nel presente disposto normativo.

1.7. Nel caso di maglie/comparti parzialmente pianificati/insediati, ossia per i quali siano stati già approvati piani attuativi di sub-comparti, ancora in corso di validità, le suddette “norme” possono essere applicate allo stesso modo, tenendo conto, in questo caso, delle previsioni dei piani già in fase di attuazione (o già attuati).

1.8. Qualora i proprietari, e/o gli aventi titolo, delle aree interne al comparto/maglia rappresentino il 100% degli immobili non oggetto di piani attuativi già approvati e in corso di validità, lo “studio di fattibilità urbanistica” verrà sostituito da un elaborato del PUE nel quale si dovrà dimostrare la coerenza della soluzione urbanistica proposta con lo stato dei luoghi. IL PUE sarà approvato secondo le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente.

1.9. Per i PUE che risultano presentati in data antecedente alla formalizzazione della presente variazione al PUG da parte del proponente Settore, per i quali l’Ufficio Urbanistica non si sia già espresso con proprio parere sfavorevole, gli istanti potranno presentare lo “studio di fattibilità urbanistica” da redigersi secondo le modalità di cui agli articoli precedenti, in coerenza con la soluzione urbanistica già individuata con il PUE presentato e, quindi, attivando le modalità attuative di cui ai presenti articoli con l’esclusione del limite percentuale previsto dal comma 1.

1.10. Laddove l’area di proprietà, ancorché non ancora sottoposta a pianificazione esecutiva, risulta chiusa e continua, interclusa tra altre zone omogenee previste dal PUG, tra altri comparti o zone già oggetto di piani esecutivi in corso di attuazione, ovvero convenzionati, (rif. punto1), la dimensione del subcomparto, che dovrà coincidere con quella della maglia stessa, può essere inferiore al 20% della superficie complessiva del comparto.

Art. 51 sexies. Recepimento della legge regionale n.2/26.02.2008

1. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 2/26.02.2008, il PUG incentiva il principio della multifunzionalità dell’imprenditore agricolo, valorizzandone la figura e determinando una fonte aggiuntiva di reddito attraverso la diffusione d’informazioni in materia di produzioni, consumi e sugli aspetti storici, culturali e antropologici legati al territorio.

1. Per le aziende agricole, agroalimentari e agrituristiche operanti in tutti i contesti rurali e nei “CP.VP - Contesti Periurbani periferici con rilevante Valenza Paesaggistica ed ambientale”, che svolgono attività produttiva internazionale e che si impegnano nell’attività dell’accoglienza didattica – formativa, attraverso il riconoscimento di “Masseria didattica” secondo la procedura prevista dall’art. 6 della Lr 2/2008, è possibile realizzare interventi finalizzati a soddisfare esigenze turistiche ricreative.

2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, si auspicano piani, progetti e interventi: - volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l’ambiente per la tutela o il

recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale; - per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo; - per la realizzazione di percorsi per la “mobilità dolce” su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio; - per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico; - per la coesione e vitalità delle aree periurbane e la difesa della identità storico-culturale con organizzazione di eventi a tema, laboratori didattici sul cibo, sui mestieri antichi e sui prodotti locali a custodia del patrimonio enogastronomico di rilevanza storica. 2. Per soddisfare le esigenze di cui al comma 2, sono consentiti i seguenti interventi: - la realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; - realizzazione di attrezzature e manufatti funzionali di facile amovibilità per attività connesse alla fruizione della masseria didattica, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei luoghi, che siano realizzate privilegiando l'uso di tecnologie e materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi, dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito; - realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 255.277,39

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.648,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Barletta n. 261, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	142,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano avente accesso dal portone androne scale comuni di via Barletta n. 261, composto di quattro vani ed accessori, distinto con l'interno "4".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, [REDACTED].		

Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 12, piano cantinato		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 36, Categoria C6	Superficie	36,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale box auto al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con l'interno 12, costituito da un unico ambiente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, [REDACTED].		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Barletta n.c., interno 16, piano cantinato		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1703, Sub. 59, Categoria C2	Superficie	9,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Ripostiglio al piano cantinato, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento comune posta su via Barletta, distinto con il numero interno 16, costituito da un unico ambiente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato [REDACTED].		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.277,39

Bene N° 4 - Casa colonica			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 262, Sub. 1, Categoria D10	Superficie	268,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Casa colonica destinata a funzioni produttive connesse alle attività agricole sita a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso comprendente: un fabbricato principale destinato a Casa Colonica sito a piano terra di più grandi dimensioni costituito da 5 ambienti, un disimpegno e due bagni; un fabbricato secondario di più piccole dimensioni costituito a piano terra da un ricovero mezzi agricoli e un locale mentre al piano interrato da un deposito con accesso da una scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutato, [REDACTED].		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - Contrada Crocifisso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 390, Porz. AA, Qualità Orto irriguo - Fg. 85, Part. 390, Porz. AB, Qualità Vigneto	Superficie	49831,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fondo rustico sito a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso della estensione catastale complessiva di ha 4, are 98 e ca 31 di natura orto irriguo. Il fondo rustico ha una forma geometrica regolare, risulta		

	accessibile dalla strada senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo e ha una giacitura pianeggiante.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutato, [REDACTED] [REDACTED]

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N. 261, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Trani il 26/11/2020
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 143.300,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 143.300,00
Rogante: Notaio Elena Calice
Data: 16/11/2020
N° repertorio: 12392
N° raccolta: 9053
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Trani il 27/04/2022
Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 524.892,40
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 14/04/2023
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 20/10/2023
Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 12, PIANO CANTINATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Trani il 26/11/2020
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 143.300,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 143.300,00
Rogante: Notaio Elena Calice
Data: 16/11/2020
N° repertorio: 12392
N° raccolta: 9053
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Trani il 27/04/2022
Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
Importo: € 524.892,40
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 14/04/2023
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 20/10/2023
Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997
Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BARLETTA N.C., INTERNO 16, PIANO CANTINATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Trani il 26/11/2020

Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765

Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)

Importo: € 143.300,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 143.300,00

Rogante: Notaio Elena Calice

Data: 16/11/2020

N° repertorio: 12392

N° raccolta: 9053

- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Trani il 27/04/2022

Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343

Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)

Importo: € 524.892,40

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 14/04/2023

Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782

Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 20/10/2023

Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997

Quota: diritto di proprietà superficiaria (1/1)

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Trani il 19/11/2019

Reg. gen. 24595 - Reg. part. 3262

Quota: diritto di proprietà (1/1)

Importo: € 59.923,82

A favore di A [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 0,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: 0

N° repertorio: 6534

N° raccolta: 1419

- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Trani il 27/04/2022

Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343

Quota: diritto di proprietà (1/1)

Importo: € 524.892,40

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

N° repertorio: 8108

N° raccolta: 1422

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 20/10/2023

Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997

Quota: diritto di proprietà (1/1)

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - CONTRADA CROCIFISSO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile

Iscritto a Trani il 26/11/2020

Reg. gen. 23486 - Reg. part. 2765

Quota: diritto di proprietà (1/1)

Importo: € 143.300,00

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED] o

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 143.300,00

Rogante: Notaio Elena Calice

Data: 16/11/2020

N° repertorio: 12392

N° raccolta: 9053

- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Trani il 27/04/2022

Reg. gen. 10085 - Reg. part. 1343

Quota: diritto di proprietà (1/1)

Importo: € 524.892,40

A favore di A. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 14/04/2023

Reg. gen. 8436 - Reg. part. 6782

Quota: diritto di proprietà (1/1)

A favore di C. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 20/10/2023

Reg. gen. 22348 - Reg. part. 17997

Quota: diritto di proprietà (1/1)

A favore di C. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura