Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 142/2024 R.G.Es.

promosso da

BRENTA SPV S.R.L.

- contro -

[redacted] **+ 1**

Giudice: Dott. Michele Palagano

Udienza del 28/10/2025

PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 49, il 14/2/2025 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano. All'udienza del 6/5/2025, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti dettagliati nel verbale di comparizione dell'esperto tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente, la certificazione notarile e l'istanza di vendita. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

-) Ufficio Urbanistica del comune di San Giovanni Rotondo;

-) Ufficio del Registro – Agenzia delle Entrate di San Severo;

-) Ufficio Demanio e Usi Civici del comune di San Giovanni Rotondo;

-) Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia.

In data 15/5/2025 l'Esperto inviava comunicazione a mezzo pec ai difensori del creditore procedente e dei debitori esecutati, nonché al Custode Giudiziario, Avv. Sergio Cusmai, per comunicare che il giorno 7 giugno 2025 alle ore 9:15 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni utili alla stima del loro valore venale (vd. allegato n° 1). Il giorno precedente al sopralluogo l'Avvocato Gianfranco Buccino per i debitori esecutati, stante la loro indisponibilità a presenziare, chiedeva a mezzo pec il differimento delle operazioni peritali (vd. allegato n° 1). Lo scrivente, previo accordo con gli interessati, rinviava il sopralluogo al giorno 7/7/2025 dandone comunicazione alle parti e al Custode Giudiziario con pec dell'11/6/2025 (vd. allegato n° 1). Purtroppo anche il secondo tentativo di sopralluogo andava deserto per l'indisponibilità dei debitori esecutati che non si presentavano all'appuntamento. Lo scrivente una volta giunto sui luoghi contattava telefonicamente il signor [redacted] il quale dichiarava di essere in ospedale per accertamenti sanitari. I compendi staggiti risultavano recintati e con i cancelli chiusi inibendo ogni possibilità di accesso, pertanto per il prosieguo delle attività peritali lo scrivente si rimetteva alle determinazioni e alle indicazioni del Custode Giudiziario dando contezza di ciò a mezzo pec del 7 luglio 2025 (vd. allegato n° 1). In data 19 luglio 2025 alle ore 9:15, come concordato e definito telefonicamente dal Custode Giudiziario e dal signor [redacted] (vd. allegato n° 1), avveniva il sopralluogo presso gli immobili pignorati. Sui luoghi si rinveniva la presenza del signor [redacted], il quale permetteva l'accesso all'interno dei fondi rustici ubicati nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) rispettivamente alle

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

contrade "Coppa Cicuta", "Granaro" e "Piano del Vento", ove venivano eseguiti una ispezione generale dello stato dei luoghi e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e delle zone agrarie ove risultano ubicati. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico. Alle ore 11:30 terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Dall'analisi delle visure catastali si appurava che il fabbricato insistente nel fondo rustico ubicato in contrada "Coppa Cicuta" risulta senza planimetria abbinata/depositata, e che invece il fondo rustico in contrada "Piano del Vento" fino al mese di ottobre del 1993, anno in cui il debitore esecutato ne acquistava la piena proprietà per donazione, risultava *catastalmente* gravato da livello con il comune di San Giovanni Rotondo quale concedente. Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di detto livello si è reso necessario effettuare ulteriori accertamenti presso l'ufficio del registro – Agenzia delle Entrate di San Severo per reperire il precedente atto traslativo del bene risalente al 1974. Trattandosi però di atto molto vecchio l'ente competente dichiarava di non riuscire a recuperarne la copia (vd. allegato n° 3). Tuttavia nell'atto di donazione del 1993 il notaio si riferiva al precedente atto di provenienza del 1974 quale *atto di compravendita* e non di affrancazione del livello, attestandone quindi il trasferimento del diritto di proprietà. A maggior approfondimento della questione, in data 6 luglio 2025 l'Esperto presentava presso il Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia l'istanza, protocollata il 7/7/2025 al n° 0377466, per verificare l'eventuale sussistenza su detti beni di un vincolo demaniale di usi civici (vd. allegato n° 4), atteso che i due vincoli (livello e usi civici) venivano spesso confusi. Il competente ufficio regionale rilasciava in data 5 settembre 2025 l'attestazione protocollata al n° 0479304/2025 di sussistenza del predetto vincolo (vd. allegato n° 21), e pertanto in pari data lo scrivente inviava all'Ufficio Demanio e Usi Civici del comune di San Giovanni Rotondo, a mezzo pec, l'istanza protocollata in data 8/9/2025 al n° 31172, volta a conoscere il criterio di calcolo del costo di affrancazione dal vincolo demaniale di uso civico e dai relativi canoni (vd. allegato n° 21).

Per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica degli immobili,

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

l'Esperto in data 20/6/2025 inoltrava telematicamente all'Ufficio Urbanistica del comune di San Giovanni Rotondo l'istanza protocollata il 21/6/2025 al n° 22452 per la produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica dei fondi rustici (vd. allegato n° 5).

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguiti i sopralluoghi e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di San Giovanni Rotondo per beni immobili aventi caratteristiche similari a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

BENE A

L'immobile in oggetto è censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted], proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni, ai fogli e particelle sotto elencati (vd. allegato n° 6-A):

BENE	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
A	27	26	---	seminativo	4	01 74 33	40,52	40,52
	28	2	---	seminativo	5	01 87 74	14,54	38,78
	28	3	---	seminativo	4	00 88 22	20,50	20,50

BENE B

L'immobile in oggetto è censito nel catasto terreni e fabbricati del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted]

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

[redacted], al foglio e particelle sotto elencati (vd. allegato n° 6-B):

BENE	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
B	63	1707	---	mandorleto	3	00 45 67	14,15	10,61
	63	1708		Ente Urbano	---	00 01 07	sr	sr
			Categoria F/2 (unità collabente) – Contrada Coppa Cicuta snc Piano T					

BENE C

L'immobile in oggetto è censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni, e a [redacted] al foglio e particella sotto elencati (vd. allegato n° 6-C):

BENE	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
C	65	61	---	mandorleto	3	00 34 78	10,78	8,08

1bis. 2) Attuali proprietari

BENE A

A tutto il 6 marzo 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 7) il bene immobile de quo si appartiene a:

- [redacted], proprietario per 1/1;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio**.

- In epoca anteriore al ventennio il fondo rustico si apparteneva a [redacted], per la quota di 1/1 della piena proprietà, per averlo acquisito quale bene personale dalla signora [redacted]

BENE B

A tutto il 6 marzo 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 7) il bene immobile de quo si appartiene a:

- [redacted]

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

per ½ in regime di comunione legale dei beni;

- [redacted] per ½ in regime di comunione legale dei beni;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio**.

- In epoca anteriore al ventennio l'immobile, già censito in catasto terreni alla particella 184 del foglio 63, si apparteneva al signor [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

[redacted]

BENE C

A tutto il 6 marzo 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 7) il bene immobile de quo si appartiene a:

- [redacted], proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;
- [redacted], proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio**.

- In epoca anteriore al ventennio l'immobile si apparteneva al signor [redacted]

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

[redacted]

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli riportati nella nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 10/5/2024 ai nn. 11522/9281.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Gli immobili in esame non sono gravati da altre procedure esecutive in corso.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di San Giovanni Rotondo il 21/2/2025, posto in allegato n° 8, risulta che i debitori esecutati contrassero matrimonio a San Giovanni Rotondo il giorno 23 aprile 1987. Dalle annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si rileva che all'atto del matrimonio gli sposi adottarono il regime patrimoniale di comunione dei beni, e che successivamente in virtù di atto a firma del notaio dott. Rizzo Corallo Antonio del 12/9/2018 gli sposi scelsero il regime patrimoniale della separazione dei beni di cui all'art. 215 e seg. C.C. con relativo scioglimento della comunione.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

L'Esperto ha individuato i beni immobili oggetto della procedura così come di seguito riportato.

BENE A

Fondo rustico ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Piano del Vento" ricevente accesso diretto dalla strada provinciale 43 San Giovanni Rotondo – Cagnano Varano e dalla strada vicinale San Simeone,

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

esteso complessivamente circa 4 ettari 50 are e 29 centiare e composto da terreno agricolo adibito a seminativo non irriguo e in parte a bosco, il tutto suddiviso in tre corpi separati dal demanio comunale e confinanti con la strada SP 43, con la strada vicinale San Simeone e con demanio comunale censito alla particella n° 89 del foglio 27 e alle particelle nn. 4 e 47 del foglio 28 salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted] con i seguenti identificativi catastali (vd. allegati n° 6-A e n° 9):

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
27	26	---	seminativo	4	01 74 33	40,52	40,52
28	2	---	seminativo	5	01 87 74	14,54	38,78
28	3	---	seminativo	4	00 88 22	20,50	20,50

BENE B

Appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Coppa Cicuta" ricevente accesso diretto dalla strada vicinale Contrada Coppa Cicuta e stradone interpoderale, esteso complessivamente circa 0 ettari 46 are e 74 centiare e composto da piazzale di deposito, da terreno agricolo destinato a mandorleto, da entrostante fabbricato rurale e relativa aia di pertinenza costituito da locali destinati a deposito e ricovero attrezzi per una superficie totale coperta di circa 47 mq, nonché da 4 tettoie e strutture precarie realizzate abusivamente, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con altri terreni di proprietà altrui censiti al foglio 63 con le particelle nn. 171, 183, 185, 186, 188, 187, 379, 239 e 1601 salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted], con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 63 particella n° 1707, qualità mandorleto, classe 3, superficie di ettari 0, are 45 e centiare 67, Reddito Dominicale 14,15 €, Reddito Agrario 10,61 €, e particella n° 1708 qualità Ente Urbano, superficie di 107 mq, quest'ultima allibrata anche nel catasto fabbricati con Categoria F/2 (unità collabente) senza reddito (vd. allegati n° 6-B e n° 10).

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

BENE C

Appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Granaro" ricevente accesso diretto da strada vicinale Contrada Piano e altra senza nome, esteso complessivamente circa 0 ettari 34 are e 78 centiare e composto da terreno nudo con pochi alberi di mandorlo e in parte adibito a bosco (catastalmente mandorleto) e da entrostante piccola tettoia o struttura precaria abusiva, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con detta strada pubblica e con terreni di proprietà altrui censiti al foglio 65 con le particelle nn. 489, 492, 60 e 64 salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted] con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 65 particella n° 61, qualità mandorleto, classe 3, superficie di ettari 0, are 34 e centiare 78, Reddito Dominicale 10,78 €, Reddito Agrario 8,08 € (vd. allegati n° 6-C e n° 11).

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare i cespiti oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto tre elaborati grafici in scala, posti rispettivamente in allegato n° 12, n° 13 e n° 14, recanti la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le ortofoto scaricate dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1, n° 2 e n° 3).

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

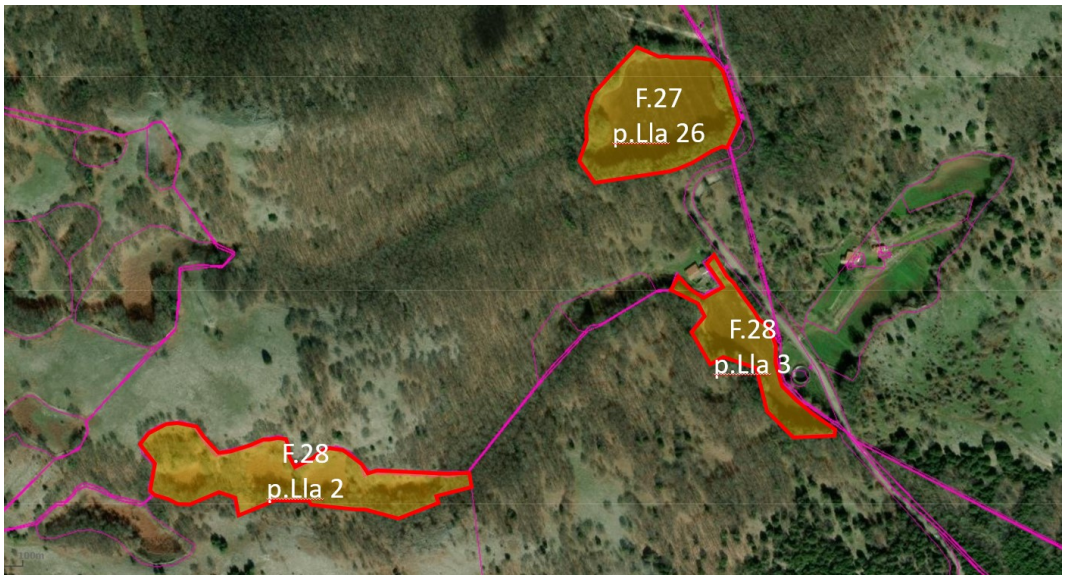


Figura 1. Sovrapposizione dei fogli di mappa catastale 27 e 28 sulla fotografia aero-planimetrica con indicazione del fondo rustico BENE A (particella n° 26 del foglio 27 e nn. 2 e 3 del foglio 28).

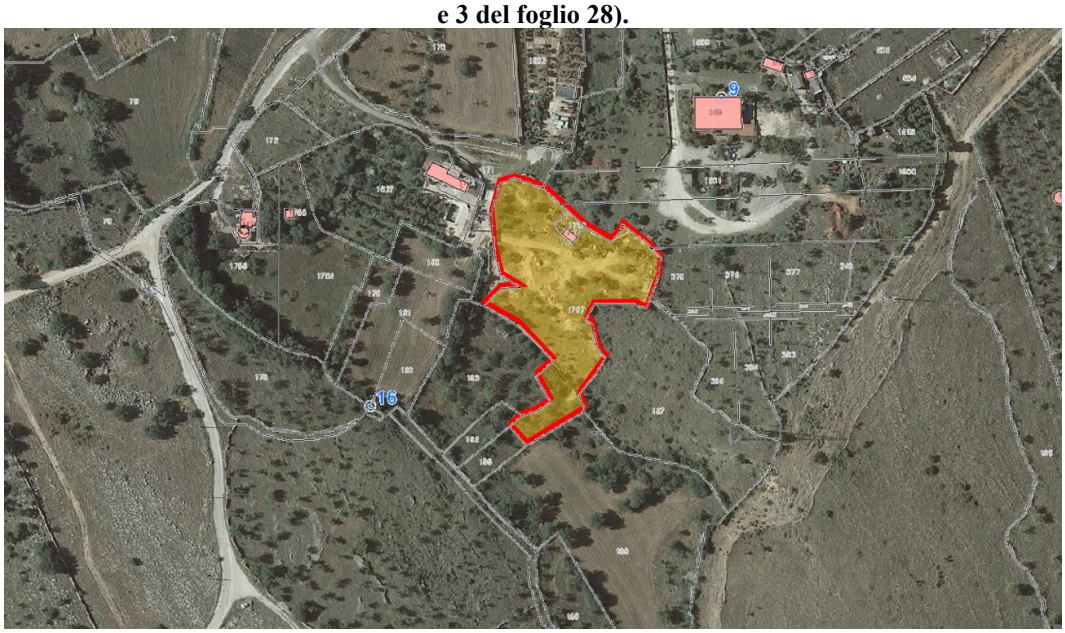


Figura 2. Sovrapposizione del foglio di mappa catastale 63 sulla fotografia aero-planimetrica con indicazione del fondo rustico BENE B (particelle nn. 1707 e 1708).

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



Figura 3. Sovrapposizione del foglio di mappa catastale 65 sulla fotografia aero-planimetrica con indicazione del fondo rustico BENE C (particella n° 61).

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

BENE A

Trattasi di fondo rustico ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Piano del Vento", composto da terreno agricolo adibito a seminativo non irriguo e in parte a bosco, esteso catastalmente 45.029 mq, e suddiviso in tre corpi separati dal demanio comunale e confinanti con la strada SP 43, con la strada vicinale San Simeone e con demanio comunale censito alla particella n° 89 del foglio 27 e alle particelle nn. 4 e 47 del foglio 28 salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 1, e allegati n° 12 e n° 15). Il fondo è distante circa 10 km dal centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la S.P. 43 San Giovanni Rotondo – Cagnano Varano in direzione verso quest'ultimo. Al primo appezzamento, censito in catasto con la particella 3 del foglio 28, si accede sul lato sinistro direttamente dalla S.P. 43 attraverso un cancello metallico fronte strada (vd. figura n° 4). Detto accesso, di tipo carrabile, dopo pochi metri permette l'immissione anche nell'aia pavimentata di pertinenza di un fabbricato rurale insistente sulla confinante particella n° 89 del foglio 27, che non è oggetto di pignoramento (vd. figura n° 4). Il secondo corpo, censito in catasto con la particella 26 del foglio 27 si raggiunge invece proseguendo sulla S.P. 43 verso

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

Cagnano Varano per altri 300 metri circa, fino a raggiungere sul lato sinistro l'innesto con la strada vicinale in terra battuta e breccia San Simeone, che percorsa per circa 40 metri conduce direttamente, ancora sul lato sinistro, al fondo in esame. Detto accesso, di tipo carrabile, è protetto da un cancello leggero composto da rete metallica e pali di legno (vd. figura n° 4). Il terzo e ultimo appezzamento, ovvero la particella 2 del foglio 28, è invece isolato e immerso nel bosco del demanio. Esso è raggiungibile dalla particella 3 solo a piedi o con piccolo trattore cingolato attraversando in direzione Sud-Ovest il bosco demaniale su sentiero non battuto e in salita per circa 320 m (vd. figura n° 4). Il fondo rustico è quindi suddiviso dal bosco demaniale in tre appezzamenti isolati, di cui due sono vicini e agevolmente accessibili dalla strada pubblica, mentre il terzo è lontano e difficilmente accessibile. I tre i corpi hanno forma irregolare e lungo i loro confini con il finitimo bosco demaniale risultano circondati e protetti da alberi di quercia che fungono da frangivento, di fatto propaggini periferiche del bosco stesso (vd. figura n° 4). Dette porzioni di terreno adibite a bosco sono poste mediamente a quote di campagna maggiori rispetto alla zona centrale adibita a seminativo, e si presentano scoscese verso il centro degli appezzamenti. Le porzioni del fondo rustico adibite a seminativo presentano invece una giacitura prevalentemente pianeggiante (vd. figura n° 4).

I primi due corpi risultano delimitati da una recinzione realizzata con pali di legno e filo di ferro e/o con muretti di pietra a secco (vd. figura n° 4). Si rappresenta però che per il primo appezzamento, ovvero la particella n° 3 del foglio 28, la recinzione non è presente sul lato posto a confine con la particella n° 89 del foglio 27, non oggetto di pignoramento e di proprietà altrui, e che pertanto, mancando anche i titoli di confine, appare necessario ripristinare in loco i corretti confini previo opportuno rilievo topografico delle due particelle. Il fondo rustico non è servito da bocchette dell'impianto di irrigazione, non è dotato di pozzi e nemmeno di energia elettrica.

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

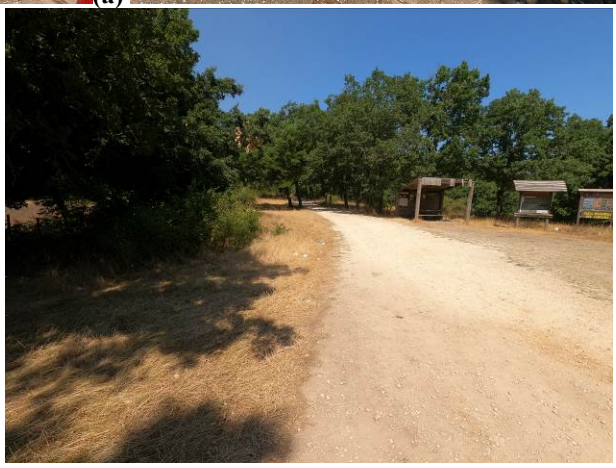




(a)



(b)





(c)



(d)

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



Figura n° 4. Fotografie del BENE A: cancello di accesso alla particella 3 (a); aia e fabbricato rurale di proprietà altrui confinante con la particella 3 (b); strada vicinale e accesso alla particella 26 (c); bosco demaniale (d); terreno adibito a seminativo nella particella 3 (e); terreno adibito a seminativo nella particella 26 (f); seminativo incolto nella particella 2 (g); recinzione in muretto a secco (h).

Il corpo più remoto è in parte adibito a bosco di quercia, mentre la porzione destinata a seminativo allo stato risulta incolta e ricca di erbacce infestanti (vd. figura n° 4). Gli altri due appezzamenti sono prevalentemente destinati a seminativo e allo stato attuale risultano adibiti a colture orticole quali

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

fagiolini e zucchine (vd. figura n° 4). Il terreno è caratterizzato da una buona fertilità chimico-fisica di base e dalla presenza di materiale litico. Esso è ubicato in zona rurale. La sua posizione nel complesso è privilegiata poiché riceve accesso diretto dalla strada provinciale a media percorrenza, che garantisce un buon collegamento con il centro abitato. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fondo è molto buono per i primi due appezzamenti, mentre è pessimo per la particella n° 2 del foglio 28 (vd. figura n° 4 e allegato n° 18).

BENE B

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Coppa Cicuta", esteso complessivamente circa 0 ettari 46 are e 74 centiare e composto da piazzale di deposito, da terreno agricolo destinato a mandorleto, da entrostante fabbricato rurale e relativa aia di pertinenza costituito da locali destinati a deposito e ricovero attrezzi per una superficie totale coperta di circa 47 mq, nonché da 4 tettoie e strutture precarie realizzate abusivamente, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con altri terreni di proprietà altrui censiti al foglio 63 con le particelle nn. 171, 183, 185, 186, 188, 187, 379, 239 e 1601 salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 2, e allegati n° 13 e n° 16). Il fondo è distante circa 1,1 km dal centro abitato ed è raggiungibile imboccando dalla S.P. 45bis la strada vicinale Contrada Cicuta, che percorsa per circa 1 km permette l'immissione sul lato sinistro su uno stradone comodale privato che dopo circa 100 metri conduce direttamente al cespite in esame (vd. figura n° 5). Detto stradone comodale ha una larghezza di circa 2,5-3 m, risulta asfaltato ed ha una superficie d'usura in buone condizioni (vd. figura n° 5). L'imbocco a detto stradone dalla strada vicinale è protetto da una sbarra girevole in ferro. Complessivamente l'accesso al terreno risulta agevole. Esso avviene tramite due cancelli metallici di tipo carrabile (uno scorrevole e uno ad ante battenti) e un cancello pedonale ad anta battente (vd. figura n° 5). Il fondo, composto da un unico corpo, nel suo complesso ha una forma irregolare e risulta delimitato perimetralmente da una recinzione realizzata con muretto in pietra a secco e sovrastante rete metallica assicurata a pali in cemento (vd. figura n° 5). La giacitura del fondo è pianeggiante nella parte centrale adibita a piazzale, mentre acclive in quella adibita a mandorleto. Esso non

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

è servito da bocchette dell'impianto di irrigazione, non è dotato di pozzi ma risulta munito di allaccio alla rete di energia elettrica.

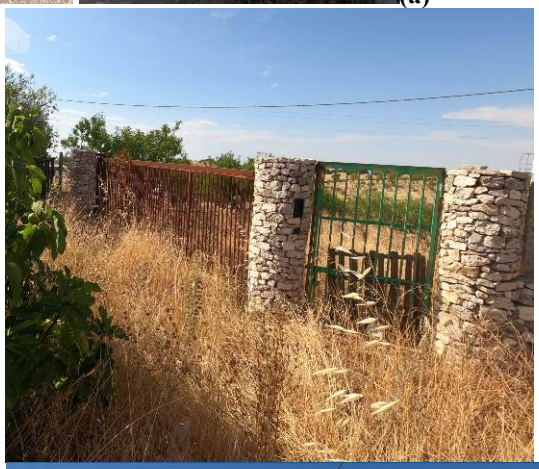
La giacitura pianeggiante nella porzione centrale dell'appezzamento è stata realizzata con lavori di spianatura rinterro e livellamento con apporto di materiale inerte tipo stabilizzato e breccia (vd. figura n° 5). Detta porzione di suolo è destinata a piazzale di deposito ove risultano accatastati e ammucchiati una moltitudine di materiali per l'edilizia prevalentemente usati. Su di essa insiste un piccolo fabbricato rurale di forma quadrangolare realizzato in muratura portante con copertura piana di lamiera. La sua pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di impianto elettrico fuori traccia per l'illuminazione. Detto impianto non è a norma. Il manufatto è adibito a deposito e ha un'altezza utile interna media di 2,70 m. Gli infissi sono di recupero con telaio metallico e vetro singolo. Annesso al fabbricato è presente un altro locale per ricovero attrezzi interamente realizzato in lamiera metallica (vd. figura n° 5). Le rifiniture di questi manufatti sono di scarso livello e il loro stato di manutenzione e conservazione generale è scadente (vd. figura n° 5). Il fabbricato rurale risulta accatastato come unità collabente e la sua posizione non corrisponde esattamente a quella riportata nell'estratto del foglio di mappa del catasto terreni (vd. allegato n° 10). Inoltre non risulta depositata/abbinata alla particella una planimetria catastale (vd. allegato n° 19). Sul piazzale sono presenti anche 4 tettoie di copertura e/o strutture precarie tutte realizzate in economia con materiali di recupero e non omogenei, evidentemente abusive (vd. figura n° 5). Si rileva che il fondo è interessato da una servitù di passaggio di linea di corrente elettrica di media tensione con un relativo palo di sostegno. Il piazzale risulta dotato di un faro per l'illuminazione esterna alimentato da pannelli fotovoltaici.

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu




(a)




(b)

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu





(c)





(d)





Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



(e)



(f)

Figura n° 5. Fotografie del BENE B: stradone comodale privato di accesso (a); recinzione e cancelli metallici (b); piazzale (c); porzione di terreno agricolo adibito a mandorleto (d); tettoie e strutture precarie (e); fabbricato rurale (f).

Nella porzione perimetrale al piazzale il terreno è acclive e risulta adibito a mandorleto con una ventina di alberi di mandorlo e alcuni alberi di ulivo, distribuiti nella parte settentrionale e meridionale dell'appezzamento. La piantagione non è disposta su un sesto d'impianto regolare e le piante appaiono di media età (vd. figura n° 5). Il terreno agricolo è caratterizzato da una discreta fertilità chimico-fisica di base e risulta ricco di materiale litico. Esso è ubicato in zona rurale. La sua posizione è privilegiata poiché risulta molto vicino al centro abitato a cui è ben collegato. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fondo è scadente presentandosi a conduzione degradata nella porzione di terreno agricolo e pieno di materiali eterogenei e di risulta nel piazzale (vd. figura n° 5 e allegato n° 18).

BENE C

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Granaro", composto da terreno nudo con pochi alberi di mandorlo e in parte adibito a bosco (catastalmente mandorleto), esteso catastalmente 3.478 mq, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con strada senza nome prolungamento della strada vicinale Contrada Piano e con terreni di proprietà altrui censiti al foglio 65 con le particelle nn. 489, 492, 60 e 64 salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 3, e allegati n° 14 e n° 17). Il fondo è distante circa 1,3 km dal centro abitato ed è raggiungibile imboccando dalla S.P. 45bis la strada vicinale Contrada Piano, che percorsa fino alla fine per circa 1,1 km permette l'immissione sul lato destro su prolungamento o altra strada vicinale senza nome che dopo circa 200 metri conduce al cespite in esame sul lato sinistro (vd. figura n° 6). Detto stradone da cui il fondo riceve accesso diretto ha una larghezza di circa 2,5-3 m, risulta realizzato in terra stabilizzata con breccia e inerti ed ha una superficie d'usura in buone condizioni (vd. figura n° 6). Complessivamente l'accesso al terreno risulta sufficientemente agevole. Esso avviene tramite un cancello leggero di filo di ferro e pali di legno (vd. figura n° 6). Il fondo, composto da un unico corpo, nel suo complesso ha una forma irregolare e risulta delimitato perimetralmente da una recinzione realizzata con pali di legno e filo di ferro (vd. figura n° 6). Si rappresenta però che detta recinzione non è presente sul lato posto a confine con la particella n° 60, non oggetto di pignoramento e di proprietà altrui, e che pertanto, mancando anche i titoli di confine, appare necessario ripristinare in loco i corretti confini previo rilievo topografico delle due particelle.

La giacitura del fondo è pianeggiante nella parte centrale dove il terreno è nudo a meno della presenza di pochi alberi di mandorlo. Nel fondo insiste anche una tettoia di copertura e/o struttura precaria realizzata in economia con materiali di recupero e non omogenei, evidentemente abusiva (vd. figura n° 6). Lungo i confini con i fondi finitimi l'appezzamento risulta circondato e protetto da alberi di quercia che fungono da frangivento (vd. figura n° 6). Dette porzioni di terreno adibite a bosco sono poste mediamente a quote di campagna maggiori rispetto alla zona centrale e si presentano scoscese verso il centro. Anche il cancello di accesso sullo stradone è a quota maggiore e il percorso in discesa verso il centro è realizzato con un rilevato stradale in stabilizzato. L'appezzamento di terreno non è

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

servito da bocchette dell'impianto di irrigazione, non è dotato di pozzi e nemmeno di energia elettrica.



(a)



(b)





(c)



(d)



Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu


(e)

(f)

Figura n° 6. Fotografie del BENE C: strada vicinale di accesso (a); recinzione e cancello (b); terreno agricolo nudo (c); alberi di mandorlo (d); porzione di terreno agricolo adibito a bosco (e); tettoia e struttura precaria (f).

Il terreno è caratterizzato da una discreta fertilità chimico-fisica di base e dalla presenza di materiale litico. Esso è ubicato in zona rurale. La sua posizione è buona poiché risulta molto vicino al centro abitato a cui è ben collegato. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fondo è buono (vd. figura n° 6 e allegato n° 18).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con i fogli di mappa catastale (vd. allegati n° 9, n° 10 e n° 11) è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile: BENE A	**Destinazione**	**Superficie (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Fondo rustico ubicato nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Piano del Vento"	seminativo non irriguo e in parte bosco	45.029	1	45.029
			SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE =	**45.029 mq**

Immobile: BENE B	**Destinazione**	**Superficie (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Appezzamento di terreno ubicato nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Coppa Cicuta"	piazzale e mandorleto	4.674	1	4.674
			SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE =	**4.674 mq**

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

Immobile: BENE C	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Appezzamento di terreno ubicato nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Granaro"	terreno nudo con alberi di mandorlo e in parte bosco	3.478	1	3.478
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE =				**3.478 mq**

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo,* che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni similari di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità delle unità immobiliari in esame è buono in relazione alle zone in cui sono ubicate, alla vicinanza al centro urbano (per BENI C e B) e a principali vie di comunicazione stradale (BENE A), allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versano (ad eccezione del BENE B), alle destinazioni colturali, nonché al fatto di possedere un agevole accesso e recinzione.

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che per appezzamenti di terreno adibiti a seminativo (destinazione prevalente presa a riferimento) e ubicati nella medesima zona i prezzi medi unitari di vendita sono:

a) 20.800,00 €/ha (media delle proposte di vendita di privati a luglio 2025, vd. allegato n° 20),
b) 10.200,00 €/ha (Valori Agricoli Medi della provincia di Foggia - Agenzia delle Entrate – annualità 2019, vd. allegato n° 20),
c) 13.400,00 €/ha (Valori Medi del Mercato Fondiario – Indagini CREA anno 2023, vd. allegato n° 20),
d) 14.000,00 €/ha (Valore massimo - Osservatorio prezzi del mercato fondiario EXEO, vd. allegato n° 20).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dei terreni in parola, si ritiene opportuno adottare, come prezzo medio di vendita dell'unità di superficie (ettaro) un valore unitario pari a 14.600,00 €/ha, ritenuto il più congruo con beni simili a quelli oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato dei fondi rustici, riferiti alle loro estensioni complessive ed al valore unitario individuato, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie (ha.a.ca)	Prezzo Unitario €/ha	Valore Commerciale (€)
BENE A) Fondo rustico ubicato nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Piano del Vento"	4.50.29	14.600,00	65.742,34
BENE B) Appezzamento di terreno ubicato nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Coppa Cicuta"	0.46.74	14.600,00	6.824,04
BENE C) Appezzamento di terreno ubicato nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Granaro"	0.34.78	14.600,00	5.077,88
VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETA' DEI BENI (€) (*) =			**77.600,00 €**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che i beni sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consistono in beni indivisi.

4.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato, a meno di quanto qui appresso indicato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che i cespiti presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente:

a) BENE A: la particella n° 2 del foglio 28, estesa catastalmente 18.774 mq è difficilmente accessibile dalla strada pubblica;
b) BENE A e BENE C: sono necessari rilievi topografici per ripristinare i confini con le particelle confinanti;
c) BENE B e parte del BENE A: richiedono lavori di ordinaria manutenzione e conduzione agraria (pulizia terreno, rimozione di erbacce, potatura alberi, etc.);
d) BENE B: il fabbricato rurale non ha una planimetria castale depositata, risulta catastalmente collabente e richiede un aggiornamento della posizione nel relativo mappale del catasto terreni; la qualità colturale prevalente del fondo non corrisponde a quella di fatto;
e) BENE B e BENE C: sul fondo insistono tettoie e/o strutture precarie;
f) BENE B: l'impianto elettrico del fabbricato rurale non è a norma;
g) sui BENI sussiste il vincolo demaniale di uso civico.

Si precisa che per le opere edili di cui al punto e) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi difformità edilizie non sanabili alla stregua della vigente legislazione, e vanno rimosse. Anche per il fabbricato rurale di cui al punto d) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, ma quest'ultimo costituisce opera abusiva sanabile alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85) ed eventuali verifiche/analisi sismiche del caso.

Per quanto attiene al vincolo demaniale di uso civico gravante sui fondi in esame il comune di San Giovanni Rotondo con il 'Regolamento per la definitiva

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

sistemazione delle terre di demanio civico e di ex-demanio civico gravate da prestazioni di natura enfiteutica, ricadenti nel territorio di San Giovanni Rotondo', approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 del 22.12.2017, ha definito le modalità e i costi dell'affrancazione ovvero della cancellazione del vincolo demaniale. In base al predetto regolamento il prezzo di affrancazione è determinato con la seguente formula (vd. allegato n° 21): Pa = (20 x Ca x K) + i

dove Ca = è il canone annuo di riferimento come da perizia demaniale dell'ing Nucera del 31/12/1961, che nel caso di specie è pari a 0,52 €/ha;

K è il coefficiente di rivalutazione monetaria definito dall'Istat dal 31/7/1956 fino alla data del 31/7/2025 (pari a 34,104);

i sono gli interessi legali maturati negli ultimi 5 anni calcolati sull'importo Ca x 20 x K (pari a circa 36,00 €).

Il suddetto regolamento statuisce inoltre che per l'affrancazione devono essere corrisposti i canoni pregressi relativi agli ultimi cinque anni (per circa 100,00 €/ha), nonché le spese di istruttoria, diritti e registrazione (per circa 260,00 €), ed eventuale trascrizione e voltura catastale.

Bisogna precisare che i terreni in esame presentano alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche di livello superiore a quello dei fondi rustici, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona. Nello specifico sul BENE B insiste il seguente soprassuolo da valorizzare: un fabbricato rurale accatasto, un piazzale realizzato con stabilizzato e una recinzione realizzata con muretto a secco dotata di cancello metallico scorrevole di ottima fattura e qualità. Infine, va considerato che il BENE B e il BENE C presentano una caratteristica molto apprezzata nel mercato di zona, ovvero sono vicini al centro abitato e sono dotati di agevole accesso.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.***

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	**Calcolo della Riduzione**	**Valore della Riduzione per il BENE A (€)**	**Valore della Riduzione per il BENE B (€)**	**Valore della Riduzione per il BENE C (€)**
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	3.287,12	341,20	253,89

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	Lavori di manutenzione Impianto elettrico Ri-confinamento Rimozione strutture abusive	800,00 0,00 1.000,00 0,00	800,00 500,00 0,00 3.000,00	0,00 0,00 1.000,00 500,00
Deprezzamento per accesso non agevole	8.000,00 €/ha	15.019,20	0,00	0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Affrancazione dal vincolo demaniale 490,68 €/ha + 260 €	2.470,00	489,00	430,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria Aggiornamento catastale	0,00	1.000,00 1.500,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		**22.600,00**	**7.600,00**	**2.200,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	**Calcolo dell'Incremento**	**Valore dello Incremento BENE A (€)**	**Valore dello Incremento BENE B (€)**	**Valore dello Incremento BENE C (€)**
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni similari presenti nel mercato di zona	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Vicinanza al centro abitato e accesso agevole	50 %	0,00	3.400,00	2.500,00
Valore del soprassuolo (fabbricato rurale, piazzale, recinzione)	FFRR:100,00 €/mq Recinzione:40,00 €/ml Cancelli: forfait Piazzale: 10 €/mq	0,00	4.700,00 12.000,00 2.000,00 10.000,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		**0,00**	**32.100,00**	**2.500,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare ai valori di mercato così come determinati nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

Valore Venale Complessivo del BENE A = 43.100,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE B = 31.300,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE C = 5.400,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che gli immobili sono stati pignorati in danno dei debitori esecutati per i diritti di proprietà dell'intero.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggrupparli in tre lotti indipendenti e distinti per i quali procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

LOTTO 1

Piena proprietà del fondo rustico ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Piano del Vento" ricevente accesso diretto dalla strada provinciale 43 San Giovanni Rotondo – Cagnano Varano e dalla strada vicinale San Simeone, esteso complessivamente circa 4 ettari 50 are e 29 centiare e composto da terreno agricolo adibito a seminativo non irriguo e in parte a bosco, il tutto suddiviso in tre corpi separati dal demanio comunale e confinanti con la strada SP 43, con la strada vicinale San Simeone e con demanio comunale censito alla particella n° 89 del foglio 27 e alle particelle nn. 4 e 47 del foglio 28 salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted], con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
27	26	---	seminativo	4	01 74 33	40,52	40,52
28	2	---	seminativo	5	01 87 74	14,54	38,78
28	3	---	seminativo	4	00 88 22	20,50	20,50

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 1 = 43.100,00 €

LOTTO 2

Piena proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Coppa Cicuta" ricevente accesso diretto dalla strada vicinale Contrada Coppa Cicuta e stradone interpoderale, esteso complessivamente circa 0 ettari 46 are e 74 centiare e composto da piazzale di deposito, da terreno agricolo destinato a mandorleto, da entrostante fabbricato rurale e relativa aia di pertinenza costituito da locali destinati a deposito e ricovero attrezzi per una superficie totale coperta di circa 47 mq, nonché da 4 tettoie e strutture precarie realizzate abusivamente, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con altri terreni di proprietà altrui censiti al foglio 63 con le particelle nn. 171, 183, 185, 186, 188, 187, 379, 239 e 1601 salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted] n[redacted] con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 63 particella n° 1707, qualità mandorleto, classe 3, superficie di ettari 0, are 45 e centiare 67, Reddito Dominicale 14,15 €, Reddito Agrario 10,61 €, e particella n° 1708 qualità Ente Urbano, superficie di 107 mq, quest'ultima allibrata anche nel catasto fabbricati con Categoria F/2 (unità collabente) senza reddito.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 2 = 31.300,00 €

LOTTO 3

Piena proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Granaro" ricevente accesso diretto da strada vicinale Contrada Piano e altra senza nome, esteso complessivamente circa 0 ettari 34 are e 78 centiare e composto da terreno nudo con pochi alberi di mandorlo e in parte adibito a bosco (catastalmente mandorleto) e da entrostante piccola tettoia o struttura precaria abusiva, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con detta strada pubblica e con terreni di proprietà altrui censiti al foglio 65 con le particelle nn. 489, 492, 60 e 64 salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Rotondo (FG) in ditta a [redacted], con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 65 particella n° 61, qualità mandorleto, classe 3, superficie di ettari 0, are 34 e centiare 78, Reddito Dominicale 10,78 €, Reddito Agrario 8,08 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 3 = 5.400,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni raccolte a verbale di primo accesso del Custode Giudiziario, è emerso che attualmente i beni rustici risultano nella piena disponibilità e possesso del debitore esecutato che li conduce in economia diretta per produzione agricola ad uso personale (vd. allegato n° 2).

8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo e dagli accertamenti integrativi compiuti dallo scrivente è emerso che sugli immobili non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti, a meno di quanto appresso specificato (vd. allegati n° 7 e n° 21).

8.1) Vincoli

- Vincolo demaniale di Uso Civico derivante da remota costituzione e attestato dalla Regione Puglia con dichiarazione prot. n° 0479304/2025 del 05/09/2025, gravante su tutte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, che risultano comunque suscettibili di legittimazione dell'occupazione in virtù della "Istruzione delle istanze prodotte dai ricorrenti" a firma del perito demaniale ing. Nucera del 31/12/1961 (vd. allegato n° 21).

I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo e dagli accertamenti integrativi compiuti dallo scrivente si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 7).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare Dauna S.C. a r.l. con sede in San Paolo di Civitate (FG), derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. Luciano Mattia Follieri di Apricena (FG) del 02/06/1995 rep. n. 29865, iscritta a Foggia in data 07/06/1995 al n° 1187 Reg. Part. e al n° 9726 Reg. Gen., gravante sui beni del Lotto 1 - inefficacie poiché non rinnovata.
- Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Società Cooperativa con sede in San Giovanni Rotondo (FG), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Antonio Longo di Monte Sant'Angelo (FG) del 15/06/2018 rep. n° 954 racc. n° 660, iscritta a Foggia in data 20/6/2018 al n° 1730 Reg. Part. e al n° 13692 Reg. Gen., gravante sui beni dei Lotti 1-2-3.
- Ipoteca di CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in virtù di atto dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma del 12/6/2023 rep. n° 5330/4323, iscritta a Foggia in data 12/6/2023 al n° 1420 Reg. Part. e al n° 14411 Reg. Gen., gravante sui beni dei Lotti 1-2-3.

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore di Brenta SPV s.r.l. con sede in Roma – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 16/4/2024 Rep. n° 2322 e trascritto in data 10/5/2024 al n° 11522 Reg. Gen. e al n° 9281 Reg. Part.

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di San Giovanni Rotondo e dal certificato di destinazione urbanistica posto in allegato n° 22 è risultato che i beni ricadono, sulla base delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) nonché del Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.03.2016, in zona "Agricola di tutela" - E1, per quanto attiene al BENE A, e in zona "Agricola di tutela" - E2 "1km Centro Abitato", i BENI B e C. Emerge altresì che il BENE A è interessato dai seguenti vincoli: Parco Nazionale del Gargano - Zona 1.

I terreni non sono suscettibili di destinazione edificatoria se non per gli usi consentiti e nel rispetto delle suddette prescrizioni urbanistiche di zona.

In sede di sopralluogo è emerso che sui BENI B e C insistono alcune tettoie e/o strutture precarie per le quali non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi opere abusive non sanabili alla stregua della vigente legislazione, e vanno rimosse. Il fabbricato rurale entrostante al terreno del BENE B venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. La sua realizzazione è stata effettuata però senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto è da considerarsi difformità edilizia/urbanistica. Tali lavori sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85) ed eventuali verifiche/analisi sismiche del caso.

Le unità immobiliari risultano essere regolarmente accatastate con gli estremi attuali su riportati, a meno del BENE B per il quale il fabbricato rurale non possiede la planimetria catastale, la sua posizione in mappa e la categoria non sono conformi allo stato dei luoghi, nonché la qualità colturale prevalente del fondo riportata in visura non corrisponde a quella di fatto.

Il suolo su cui sorge il fabbricato rurale non è soggetto a edilizia

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

Si assevera che i beni pignorati sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché trattasi di fondi rustici.

12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199

Per gli immobili pignorati non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>>><<<<<<<<

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO 1

Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni

Piena proprietà del fondo rustico ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Piano del Vento" ricevente accesso diretto dalla strada provinciale 43 San Giovanni Rotondo – Cagnano Varano e dalla strada vicinale San Simeone, esteso complessivamente circa 4 ettari 50 are e 29 centiare e composto da terreno agricolo adibito a seminativo non irriguo e in parte a bosco, il tutto suddiviso in tre corpi separati dal demanio comunale e confinanti con la strada SP 43, con la strada vicinale San Simeone e con demanio comunale censito alla particella n° 89 del foglio 27 e alle particelle nn. 4 e 47 del foglio 28 salvo altri e migliori confini.

Dati Catastali

Censito nel catasto terreni d[redacted] proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
27	26	---	seminativo	4	01 74 33	40,52	40,52
28	2	---	seminativo	5	01 87 74	14,54	38,78
28	3	---	seminativo	4	00 88 22	20,50	20,50

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

- [redacted] proprietario per 1/1.

-) Atto di donazione accettata del 22/10/1993, repertorio n. 20207 raccolta n. 5561, a firma del notaio dott. Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, trascritto a Foggia il 17/11/1993 ai nn. 17928/14725.

Iscrizioni e Trascrizioni

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

1) Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare Dauna S.C. a r.l. con sede in San Paolo di Civitate (FG), derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. Luciano Mattia Follieri di Apricena (FG) del 02/06/1995 rep. n. 29865, iscritta a Foggia in data 07/06/1995 al n° 1187 Reg. Part. e al n° 9726 Reg. Gen., - inefficacie poiché non rinnovata.
2) Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Società Cooperativa con sede in San Giovanni Rotondo (FG), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Antonio Longo di Monte Sant'Angelo (FG) del 15/06/2018 rep. n° 954 racc. n° 660, iscritta a Foggia in data 20/6/2018 al n° 1730 Reg. Part. e al n° 13692 Reg. Gen.,
3) Ipoteca di CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in virtù di atto dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma del 12/6/2023 rep. n° 5330/4323, iscritta a Foggia in data 12/6/2023 al n° 1420 Reg. Part. e al n° 14411 Reg. Gen.,
4) Pignoramento immobiliare a favore di Brenta SPV s.r.l. con sede in Roma – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 16/4/2024 Rep. n° 2322 e trascritto in data 10/5/2024 al n° 11522 Reg. Gen. e al n° 9281 Reg. Part.

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano nella piena disponibilità e possesso del debitore esecutato che li conduce in economia diretta per produzione agricola ad uso personale.

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: nessuna irregolarità urbanistica/edilizia è stata riscontrata.

Certificazione Energetica

Escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di fondo rustico.

Conformità catastale

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate.

PREZZO BASE D'ASTA = 43.100,00 €

LOTTO 2

Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni

Piena proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Coppa Cicuta" ricevente accesso diretto dalla strada vicinale Contrada Coppa Cicuta e stradone interpoderale, esteso complessivamente circa 0 ettari 46 are e 74 centiare e composto da piazzale di deposito, da terreno agricolo destinato a mandorleto, da entrostante fabbricato rurale e relativa aia di pertinenza costituito da locali destinati a deposito e ricovero attrezzi per una superficie totale coperta di circa 47 mq, nonché da 4 tettoie e strutture precarie realizzate abusivamente, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con altri terreni di proprietà altrui censiti al foglio 63 con le particelle nn. 171, 183, 185, 186, 188, 187, 379, 239 e 1601 salvo altri e migliori confini.

Dati Catastali

Censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted] in regime di comunione dei beni, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 63 particella n° 1707, qualità mandorleto, classe 3, superficie di ettari 0, are 45 e centiare 67, Reddito Dominicale 14,15 €, Reddito Agrario 10,61 €, e particella n° 1708 qualità Ente Urbano, superficie di 107 mq, quest'ultima allibrata anche nel catasto fabbricati con Categoria F/2 (unità collabente) senza reddito.

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

- [redacted]

-) Atto di compravendita a firma del notaio dott.ssa Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo del 20/7/2010 Repertorio n° 7265/3840, trascritto a Foggia il 2/8/2010 al n° 11491 Reg. Part. e al n° 16992 Reg. Gen..

Iscrizioni e Trascrizioni

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

1) Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Società Cooperativa con sede in San Giovanni Rotondo (FG), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Antonio Longo di Monte Sant'Angelo (FG) del 15/06/2018 rep. n° 954 racc. n° 660, iscritta a Foggia in data 20/6/2018 al n° 1730 Reg. Part. e al n° 13692 Reg. Gen..
2) Ipoteca di CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in virtù di atto dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma del 12/6/2023 rep. n° 5330/4323, iscritta a Foggia in data 12/6/2023 ai nn. 1420/14411.
3) Pignoramento immobiliare a favore di Brenta SPV s.r.l. con sede in Roma – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 16/4/2024 Rep. n° 2322 e trascritto in data 10/5/2024 al n° 11522 Reg. Gen. e al n° 9281 Reg. Part.

Stato di Occupazione

Come Lotto 2

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: sul fondo insistono alcune tettoie e/o strutture precarie che vanno rimosse poiché opere abusive non sanabili. Il fabbricato rurale, già accatastato, è stato realizzato senza alcuna autorizzazione comunale pertanto è da considerarsi difformità edilizia/urbanistica, ma suscettibile di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Certificazione Energetica

Escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto fondo rustico.

Conformità catastale

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate a meno del fabbricato rurale che non possiede la planimetria catastale, la sua posizione in mappa e la categoria non sono conformi allo stato dei luoghi. Anche la qualità colturale del fondo riportata in visura non corrisponde a quella di fatto.

PREZZO BASE D'ASTA = 31.300,00 €

LOTTO 3

Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni

Piena proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Granaro" ricevente accesso diretto da strada vicinale Contrada Piano e altra senza nome, esteso complessivamente circa 0 ettari 34 are e 78 centiare e composto da terreno nudo con pochi alberi di mandorlo e in parte adibito a bosco (catastalmente mandorleto) e da entrostante piccola tettoia o struttura precaria abusiva, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con detta strada pubblica e con terreni di proprietà altrui censiti al foglio 65 con le particelle nn. 489, 492, 60 e 64 salvo altri e migliori confini.

Dati Catastali

Censito nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a [redacted], con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 65 particella n° 61, qualità mandorleto, classe 3, superficie di ettari 0, are 34 e centiare 78, Reddito Dominicale 10,78 €, Reddito Agrario 8,08 €.

Attuali [redacted]

-) Atto di compravendita a firma del notaio dott.ssa Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo del 16/9/2013 Repertorio n° 9200/5377, trascritto a Foggia il 19/9/2013 al n° 14649 Reg. Part. e al n° 19209 Reg. Gen..

Iscrizioni e Trascrizioni

Come Lotto 2

Stato di Occupazione

Come Lotto 2

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: nel fondo insiste una tettoia e/o struttura precaria che va rimossa poiché opera abusiva non sanabile.

Certificazione Energetica

Escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di fondo rustico.

Conformità catastale

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a964d1af8ee

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata.
PREZZO BASE D'ASTA = 5.400,00 €

>>>>>>>><<<<<<<<

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

1) comunicazioni di fissazione e differimento sopralluoghi;
2) verbale di sopralluogo;
3) richiesta copia atto ufficio del registro San Severo;
4) istanza certificati ufficio usi civici Regione Puglia;
5) richiesta certificato destinazione urbanistica;
6) visure catastali;
7) ispezioni ipotecarie;
8) estratto atto di matrimonio;
9) stralci dei fogli di mappa 27 e 28;
10) stralcio del foglio di mappa 63;
11) stralcio del foglio di mappa 65;
12) elaborato grafico per localizzazione esatta del BENE A;
13) elaborato grafico per localizzazione esatta del BENE B;
14) elaborato grafico per localizzazione esatta del BENE C;
15) fotografia aerea del BENE A;
16) fotografia aerea del BENE B;
17) fotografia aerea del BENE C;
18) rilievi fotografici;
19) attestazione mancanza planimetria catastale del Fabbricato Rurale;
20) quotazioni correnti e del mercato immobiliare per fondi rustici;
21) attestazione del vincolo demaniale e costo di affrancazione;
22) Certificato di Destinazione Urbanistica;
23) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 11 settembre 2025

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. GIANNI IAGULLI N° 1928

Firmato Da: IAGULLI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f4413de29fd50fd18e17a9644d1af8ee

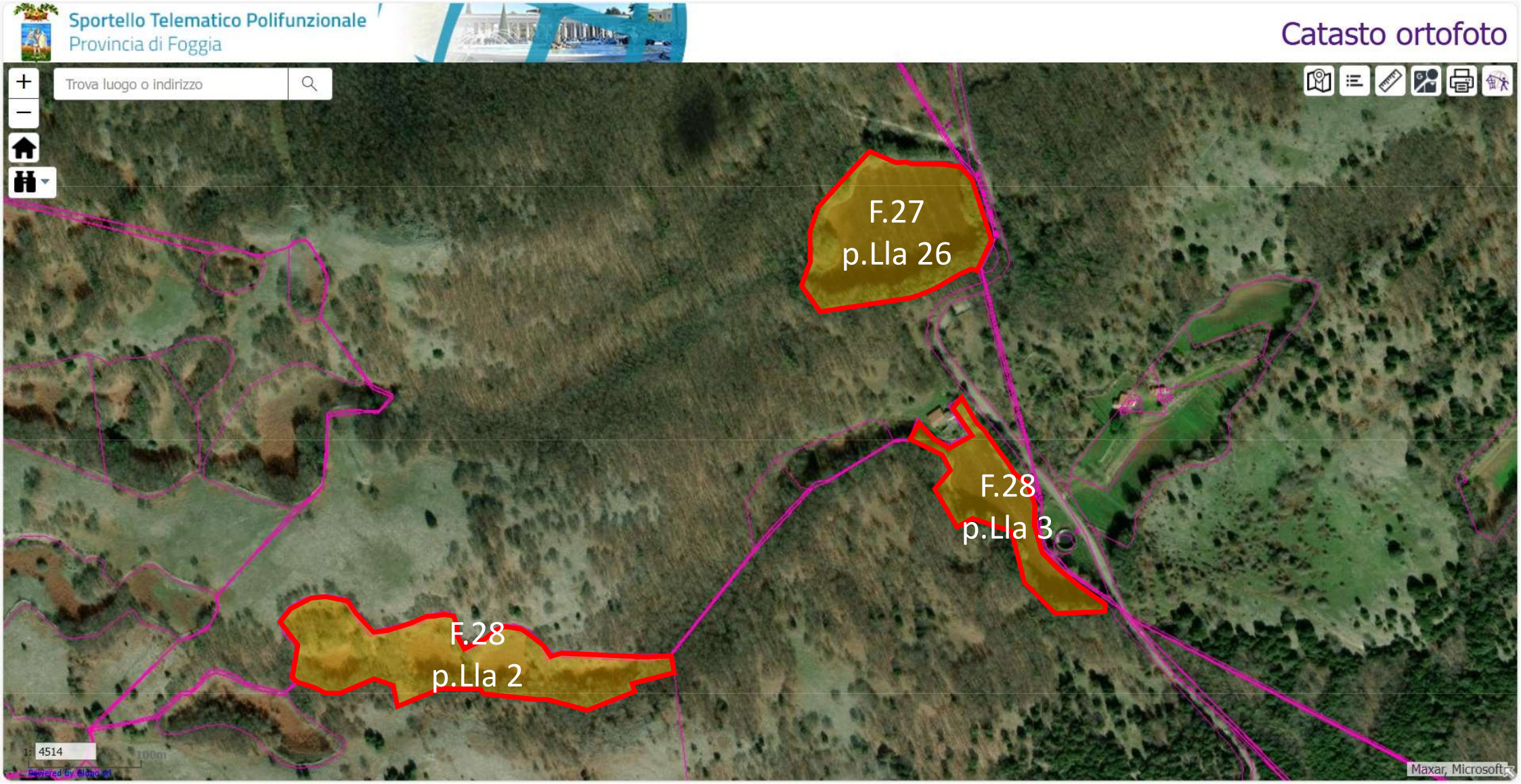
Firmato digitalmente da
Gianni Iagulli
CN = Iagulli Gianni
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia
C = IT



Firmato digitalmente da
Gianni Iagulli
CN = Iagulli Gianni
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia
C = IT

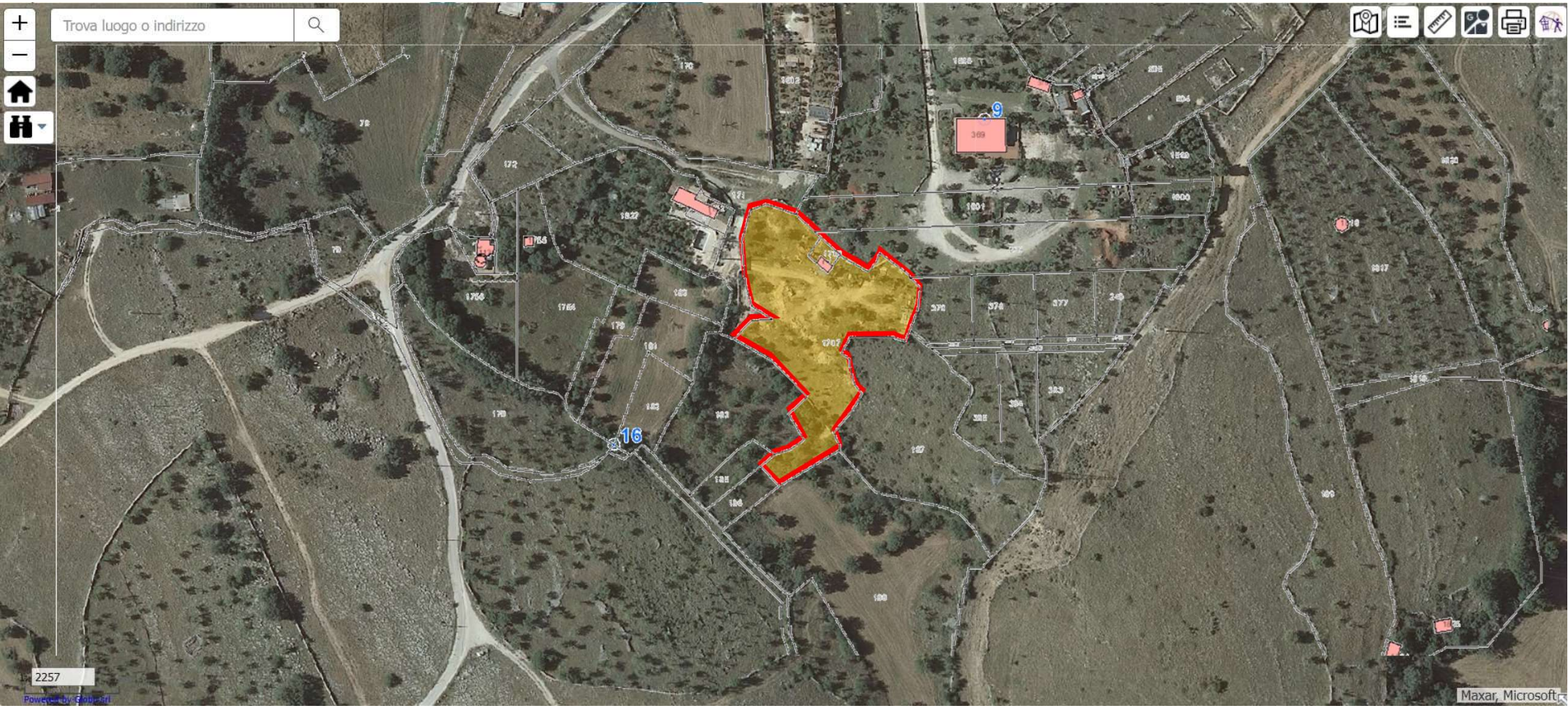
Firmato digitalmente da
Gianni Iagulli
CN = Iagulli Gianni
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia
C = IT

Elaborato Grafico per localizzazione del fondo rustico ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada 'Piano del Vento'

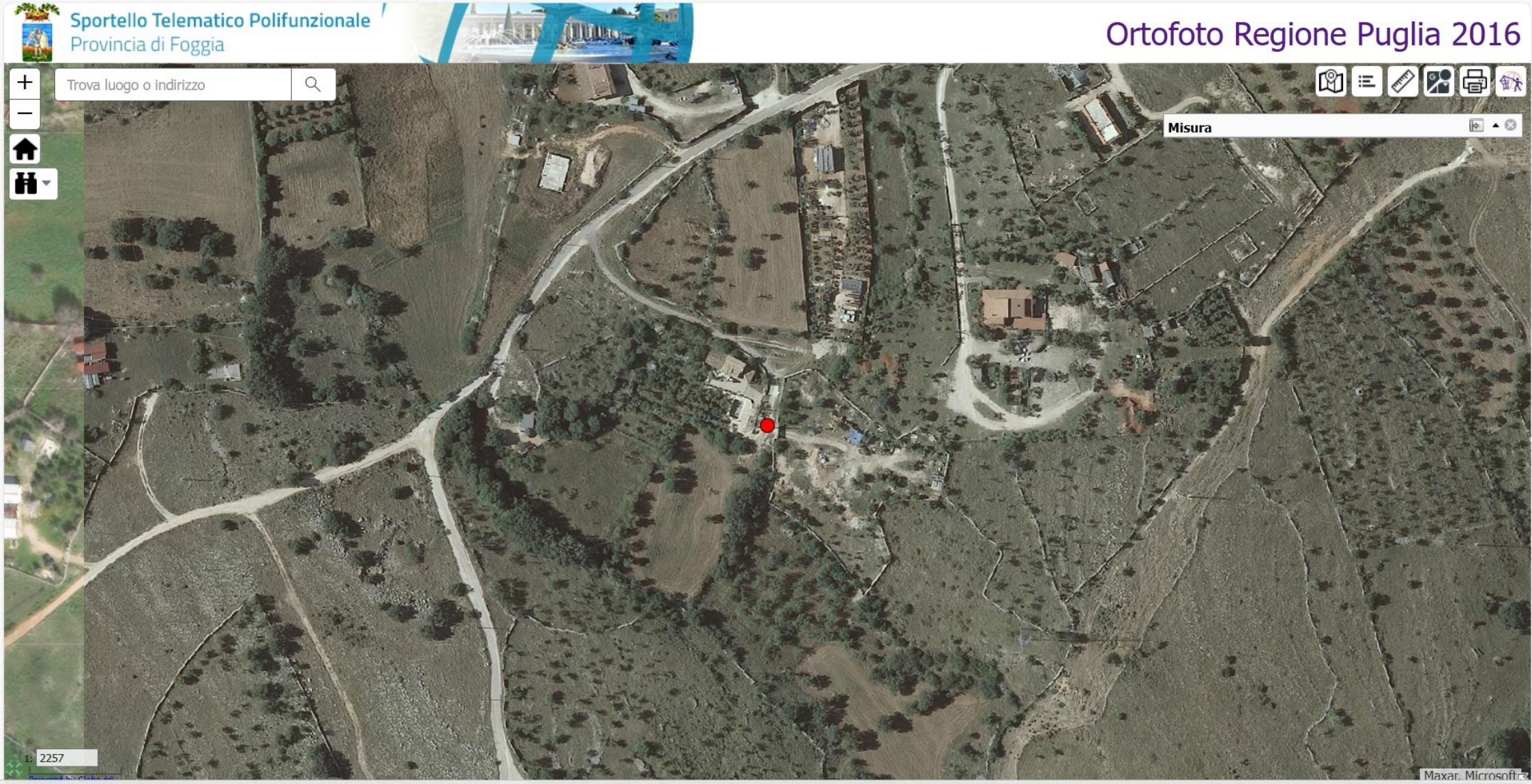


Firmato digitalmente da
Gianni Iagulli
CN = Iagulli Gianni
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia
C = IT

Elaborato Grafico per localizzazione del fondo rustico ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada 'Coppa Cicuta'




Sportello Telematico Polifunzionale
Provincia di Foggia
Ortofoto Regione Puglia 2016
Trova luogo o indirizzo
Misura
2257
Powered by Globo srl
Maxar, Microsoft


Sportello Telematico Polifunzionale
Provincia di Foggia
Ortofoto Regione Puglia 2016
Trova luogo o indirizzo
Misura
2257
Maxar, Microsoft

Sportello Telematico Polifunzionale
Provincia di Foggia

Ortofoto Regione Puglia 2016





N=1100

E=10500

1 Particella: 26

Comune: (FG) SAN GIOVANNI ROTONDO Scala originale: 1:4000 28-Mag-2025 20:12:30
Foglio: 27 Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 mProtcollo pratica T313164/2025

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE GAMMAROTA Vis. tel.



N=900

E=10300

2 Particelle: 2,3

Comune: (FG) SAN GIOVANNI ROTONDO Scala originale: 1:4000 28-Mag-2025 20:13:1
Foglio: 28 Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 mProtcollo pratica T313270/2025



Comune: (FG) SAN GIOVANNI ROTONDO Scala originale: 1:2000 28-Mag-2025 20:14:21
Foglio: 65 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T313491/2025

N=4700

E=2600

1 Particella: 61


1577
1575
1603
168
507
506
505
504
170
1602
1598
1010
1038
378
9
369
1599
172
171
1600
1601
1627
1552
1755
1708
239
1816
1817
1756
1754
180
379
378
377
240
179
181
1707
382
381
380
241
386
1818
178
182
183
384
383
385
16
187
185
186
189
188
150
1824
N=4000
E=1400

REGIONE PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO OSSERVATORIO ABUSIVISMO E USI CIVICI

All' Ing. IAGULLI Gianni
gianni.iagulli@ingpec.eu

OGGETTO: *Richiesta attestazione vincolo demaniale di uso civico terreni in agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) Fg. 27 p.lla 26, Fg. 28 p.lle 2-3, Fg. 63 p.lle 1708-1707 e Fg. 65 p.lla 61. L.R. n. 7 del 28/01/1998 e ss.mm.ii., L. n. 1766 del 16/06/1927 e R.D. n. 332 del 26/02/1928.*

Con riferimento alla Sua richiesta di attestazione in oggetto, in qualità di CTU nominato dal Tribunale Di Foggia nel procedimento di esecuzione immobiliare N. 142/2024, acquisita al prot. n. 377466 del 7.07.2025, a seguito dell'attività istruttoria e di consultazione effettuata dagli addetti al Servizio sugli atti di verifica e sistemazione demaniale del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) di cui alla Legge n. 1766/1927, R.D. n. 332/1928 e L.R. n. 7/98 e ss.mm.ii. e premesso che le p.lle 1708-1707 del Fg. 63 derivano dalla originaria p.lla 184,

S I A T T E S T A

che risultano nello Stato degli Occupatori in ordine alfabetico, verifica Ing. Nucera del 31/07/1956, quali Terre occupate gravate da uso civico e proposte per la legittimazione, quelle di cui all'elenco che segue, tenuto conto delle numerose annotazioni apportate sul predetto Stato degli Occupatori e di quanto riportato nella "*Istruzione delle istanze prodotte dai ricorrenti*" redatta dal perito ing. Nucera il 31.12.1961:

N. d'ord.	Occupatori	DEMANIO e LOCALITÀ dell'occupaz.	DATI CATASTALI		Estensione occupata						INDICAZIONE SOMMARIA dello stato di coltura e delle migliorie	CANONE di legittimazione L.
	Generalità		Foglio	Particella	PARZIALE			TOTALE				
					Ha	Are	Ca	Ha	Are	Ca		
303	[redacted]	[redacted]	**65**	**61**	0	34	78	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	semin.pietra	*Cella vuota*
		[redacted]	72	4 (due terzi)	0	46	82	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	semin.pietra	
		Cella vuota			*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	0	81	60	*Cella vuota*	820
1474	[redacted]	[redacted]	27	28	0	22	02	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	*Cella vuota*
		[redacted]	**28**	**2**	1	87	74	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	
		[redacted]	**28**	**3**	0	88	22	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	
		Cella vuota			*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	2	97	98	*Cella vuota*	2.980
1720		[redacted]	**27**	**26**	1	75	17	1	75	17	seminativo	1.755
1725		[redacted]	16	36	0	22	30	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	è coltivato	*Cella vuota*
		[redacted]	16	33	0	18	89	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	è coltivato	
		[redacted]	16	35	0	02	32	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	è coltivato	
		[redacted]	16	42	0	38	14	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	
		[redacted]	16	47	0	32	70	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	
		[redacted]	16	49	0	43	18	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	

REGIONE PUGLIA U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0479304/2025 del 05/09/2025
AOO_RP - Class: 12.1
Firmatario: Gaetano Pagano, Giuseppe D'Arienzo, Giovanna Labate

		[redacted]e	16	67	1	35	49	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	
		[redacted]rge	16	70	0	34	97	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	
		[redacted]	**63**	**184**	0	42	50	*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	seminativo	
		Cella vuota			*Cella vuota*	*Cella vuota*	*Cella vuota*	3	70	49	*Cella vuota*	3.605

I terreni di cui al sopra riportato elenco sono legittimati ai sensi dell'art. 54 della L.R. 14/2004 e ss.mm.ii., ai sensi del quale "Le conseguenti operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni enfiteutici o di natura enfiteutica, dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale e quelle di affrancazione dei canoni stessi sono delegate ai Comuni di competenza".

E.Q. Sit Puglia - Demanio Civico
Dott. Pagano Gaetano

E.Q. Usi Civici
Arch. Giuseppe D'Arienzo

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Giovanna LABATE

valore si fa presente che per l'intero territorio comunale il valore del canone unitario venne fissato in £/Ha 1.000,00 (diconsi mille lire per ettaro), tranne che per i terreni ricadenti sui fogli di mappa n.39 e n.40, per i quali il valore del canone unitario è stato fissato in £/Ha 2.000,00 (diconsi duemila lire per ettaro).

Per la determinazione del prezzo di affrancazione (P_a), ai sensi dell'art.10 della L.R. n.7/1998 e ss.mm.ii., si procederà considerando venti volte l'ammontare del canone aggiornato monetariamente all'attualità (C_{agg}), rivalutato con gli interessi legali degli ultimi cinque anni (i).

$P_a = (20 \times C_{agg}) + i =$ *prezzo di affrancazione [€/mq];*

$C_{agg} = C_a \times K_{istat} =$ *canone aggiornato all'attualità [€/mq];*

$C_a =$ *canone unitario da elenco perizie demaniali ottenuto come rapporto tra il canone riportato nel registro stato degli occupatori dell'Ing. Nucera e la superficie oggetto di avvenuta legittimazione ivi prevista [€/mq];*

$K_{istat} =$ *coefficiente indice ISTAT per rivalutazione dal 31.07.1956 alla data di affrancazione;*

$i =$ *interessi legali degli ultimi cinque anni (€/mq).*

In alternativa, in caso di difficoltà alla individuazione del canone da elenco perizie demaniali, per i soli terreni agricoli il prezzo di affrancazione potrà essere desunto dall'ultimo Valore Agricolo Medio (V.A.M.) disponibile aggiornato alla data di affrancazione ovvero mediante convenzione con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia per la relativa stima *(giusta Del.G.C. n.150 del 25.11.2016)* e con anticipo dei relativi oneri a carico del richiedente.

Caso "B":

Trattasi delle aree di sedime di fabbricati siti in zona agricola. Qualora il fabbricato agricolo sia annesso ad una corte pertinenziale, quest'ultima ed il sedime del fabbricato saranno computati con le modalità di cui al presente caso, fermo restando il calcolo della parte agricola con la modalità "A".

Per la determinazione del prezzo di affrancazione (P_a) si procederà considerando venti volte l'ammontare del canone aggiornato monetariamente all'attualità (C_{agg}), rivalutato con gli interessi legali degli ultimi cinque anni (i).

$P_a = (20 \times C_{agg}) + i =$ *prezzo unitario di affrancazione [€/mq];*

$C_{agg} = V \times K_{\%} \times (1-K_{rid}) =$ *canone unitario aggiornato all'attualità (canone già rivalutato) tenuto conto dell'entità percentuale del canone in rapporto al valore dell'area* $K_{\%}$ *e del coefficiente riduttivo* K_{rid} *[€/mq];*

$V = I_s \times V_{u.e} \times I_{ff,eff} / h =$ *valore unitario (al mq) dell'area [€/mq];*

	COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO (Provincia di Foggia) AREA 5 TECNICO - URBANISTICO AMBIENTE	Annullo Virtuale – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia registro Ufficiale Prot. n. 0114344 – 23/11/2017
Cod. Fisc.: 83001510714 P. IVA: 00464280718		Piazza dei Martiri 5 (c.a.p. 71013) - Tel.: 0882 415111

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 d.p.r. 06.06.2001 n. 380)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

U
COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0022720/2025 del 25/06/2025
Firmatario: Matteo Russo

Vista l'istanza prodotta in data 21.06.2025 prot. n. 22452,
dal Sig. IAGULLI GIANNI nato a [redacted], C.F. [redacted];

- Visto il decreto Sindacale prot. n. 54626 del 20/12/2024 con il quale si conferiva l'incarico di dirigente dell'Area V "Governo del Territorio";
- Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;
- Visto il Piano Regolatore Generale vigente;

CERTIFICA

Che gli immobili siti nel Comune di San Giovanni Rotondo, identificati catastalmente:

- **Foglio: 27 Numero: 26**
- **Foglio: 28 Numero: 2**
- **Foglio: 28 Numero: 3**
- **Foglio: 63 Numero: 1707**
- **Foglio: 65 Numero: 61**

sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'Ufficio, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Foglio: 27 Numero: 26**

PRG

Piano Regolatore Generale:

- Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E1 - Interseca l'area per il 100%

PPTR

Beni Paesaggistici:

- Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 5%
- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Interseca l'area per il 100%
- Componenti Botanico Vegetazionali - Boschi - Interseca l'area per il 19%

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100%
- Componenti botanico vegetazionali - Area Rispetto dei Boschi - Interseca l'area per il 81%
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC - Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 7%
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS - Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 7%
- Componenti Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 16%

VINCOLI

Vincoli:

- Parco Nazionale del Gargano - Zona 1 - Interseca l'area per il 100%

PAI

Piano Assetto Idrogeologico:

- Piano Assetto Idrogeologico - Pericolosita' di frane - PG1 - Interseca l'area per il 11%

- **Foglio: 28 Numero: 2**

PRG

Piano Regolatore Generale:

- Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E1 - Interseca l'area per il 100%

PPTR

Beni Paesaggistici:

- Componenti Botanico Vegetazionali - Boschi - Interseca l'area per il 40%
- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Interseca l'area per il 100%
- Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 8%

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC - Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100%
- Componenti botanico vegetazionali - Area Rispetto dei Boschi - Interseca l'area per il 60%
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS - Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100%
- Componenti botanico vegetazionali - Formazioni Arbustive in evoluzione naturale - Interseca l'area per il 38%
- Componenti Geomorfologiche - Geositi 100 m - Interseca l'area per il 48%

- Componenti botanico vegetazionali - Prati e pascoli naturali - Interseca l'area per il 21%
- Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100%
- Componenti Geomorfologiche - Doline - Interseca l'area per il 4%
- Componenti Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 77%

VINCOLI

Vincoli:

- Parco Nazionale del Gargano - Zona 1 - Interseca l'area per il 100%

PAI

Piano Assetto Idrogeologico:

- Piano Assetto Idrogeologico - Pericolosita' di frane - PG1 - Interseca l'area per il 28%

- **Foglio: 28 Numero: 3**

PRG

Piano Regolatore Generale:

- Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E1 - Interseca l'area per il 100%

PPTR

Beni Paesaggistici:

- Componenti Botanico Vegetazionali - Boschi - Interseca l'area per il 18%
- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Interseca l'area per il 100%
- Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 5%

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- Componenti botanico vegetazionali - Area Rispetto dei Boschi - Interseca l'area per il 82%
- Componenti Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 19%
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC - Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100%
- Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100%
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS - Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100%

VINCOLI

Vincoli:

- Parco Nazionale del Gargano - Zona 1 - Interseca l'area per il 100%

PAI

Piano Assetto Idrogeologico:

- Piano Assetto Idrogeologico - Pericolosita' di frane - PG1 - Interseca l'area per il 4%

- **Foglio: 63 Numero: 1707**

Comune di San Giovanni Rotondo | Piazza dei Martiri, 5 | 71013 San Giovanni Rotondo (Foggia)
Tel: 0882-415111 (centralino)
Cod. Fisc. 83001510714 | P. IVA: 00464280718
www.comune.sangiovannirotondo.fg.it | info@comune.sangiovannirotondo.fg.it

PRG

Piano Regolatore Generale:

- Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100%
- PRG - 1km Centro Abitato - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100%

PPTR

Beni Paesaggistici:

- Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 2%

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100%

- **Foglio: 65 Numero: 61**

PRG

Piano Regolatore Generale:

- Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100%
- PRG - 1km Centro Abitato - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100%

PPTR

Beni Paesaggistici:

- Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 4%

Ulteriori Contesti Paesaggistici:

- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC - Valloni e steppe Pedegarganiche - Interseca l'area per il 100%
- Componenti Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 18%
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS - Promontorio del Gargano - Interseca l'area per il 100%
- Componenti botanico vegetazionali - Prati e pascoli naturali - Interseca l'area per il 55%
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS - Valloni e steppe Pedegarganiche - Interseca l'area per il 100%
- Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100%

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.03.2016 è stato adottato il Piano urbanistico Generale (PUG), con misure di salvaguardia di cui all'art. 12 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 13 della L.R. 20/2001 e s.m.i., cessate al 30.03.2019.

Il presente atto non costituisce titolo, precondizione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui all'art. 1 della legge n°10/1977, ai fini di cui all'art. 8 del D.L. 23/01/1982, n° 9 (convertito in Legge n° 95/82).

Comune di San Giovanni Rotondo | Piazza dei Martiri, 5 | 71013 San Giovanni Rotondo (Foggia)
Tel: 0882-415111 (centralino)
Cod. Fisc. 83001510714 | P. IVA: 00464280718
www.comune.sangiovannirotondo.fg.it | info@comune.sangiovannirotondo.fg.it

Si rilascia in bollo per uso amministrativo.

San Giovanni Rotondo lì, 23.06.2025

Il Dirigente Area V
Matteo Russo
Documento firmato digitalmente