

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fusiello Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Barletta (BT) - C.da Fiumara .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Complesso industriale ubicato a Barletta (BT) - Via Bruxelles 19 .....	5
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Lotto 2 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	23
Patti.....	23
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2023 del R.G.E.....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 532.400,00</b> .....	42
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.073.337,50</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	44
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Barletta (BT) - C.da Fiumara</b> .....	44
<b>Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Barletta (BT) - Via Bruxelles 19</b> .....	44



All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Ing. Fusiello Antonio, con studio in Viale Istria , 103 - 76123 - Andria (BT), email ing.antoniofusiello@gmail.com, PEC antonio.fusiello@ingpec.eu, Tel. 3667088624, Fax 0883 954 785, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Barletta (BT) - C.da Fiumara (Coord. Geografiche: 41,35367 - 16,21448)
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Barletta (BT) - Via Bruxelles 19 (Coord. Geografiche: 41,309153 - 16,319332)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BARLETTA (BT) - C.DA FIUMARA**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ville con terreno pertinenziale site nella periferia del comune di Barletta (Bt), in c.da Fiumara, all'interno del "villaggio Fiumara", il quale si trova a 10 km a nord-ovest della centro cittadino, sulla riva destra alla foce del fiume Ofanto. Il complesso residenziale è diviso in viali lungo i quali si distribuiscono un centinaio di villette monofamiliari, al centro vi è una piazza e in fondo al viale principale ci si affaccia sul lungomare.

Gli immobili oggetto di perizia si compongono di due corpi di fabbrica site all'interno di un'area pertinenziale ad uso esclusivo:

Nello specifico l'unità al sub 1 è costituita dai seguenti vani:

- zona soggiorno-pranzo;
- una piccola cucina;
- un bagno annesso alla zona giorno;
- tre camere da letto;
- due bagni

L'altezza utile è di 2,75 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre i bagni e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e le porte interne sono in legno laccato con degli intarsi a righe.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e termico, alimentato da una caldaia murale e da radiatori in ghisa come terminali, solo nella camera da letto è presente uno split per l'erogazione di aria condizionata caldo /freddo.

Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è una tettoia in legno, nella parte laterale all'ingresso principale sorretto da pilastri rivestiti in pietra a faccia vista, la tettoia retrostante presenta le stesse caratteristiche costruttive ed è presente la cucina esterna in pietra. Nella parte anteriore, prospiciente all'ingresso pedonale, ci sono due porticati.

L'unità al sub 2 si sviluppa a pianto terra nello specifico è costituito dai seguenti vani:

- zona soggiorno-pranzo;
- una piccola cucina;
- un bagno;

- camera da letto;

L'altezza utile di 2,45 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti la pavimentazione è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e con sistemi di oscuramento ci sono le persiane in anticorodal, mentre le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico mentre manca l'impianto termico.

Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è un ripostiglio che è accessibile solo dall'esterno.

L'area urbana al sub 3 rappresenta la pertinenza esterna dei due sub descritti in precedenza ed è contraddistinta da:

- camminamenti pavimentati che consentono di raggiungere gli ingressi delle ville ma anche degli spazi esterni come il forno e il piazzale per la sosta delle auto;

- il giardino è costituito da un prato, ben curato, ma anche da alberi di diversa natura e dimensione;

l'area risulta recintata sui tre lati di confine da un muro avente un'altezza di circa 2,50 m costituito da una base in cemento e da elementi modulari di cemento vibrocompressi, mentre sul prospetto principale si rileva un muro più basso, pieno e rivestito con delle "scorzette" di pietra. Alla proprietà si accede tra tre diversi accessi collocati in maniera simmetrica, uno di questi è pedonale e gli altri due garantiscono l'accesso alle auto.

La parte eseguita non ha costruito in proprio il fabbricato, né vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione, pertanto, la vendita del lotto è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, salvo opzione per l'imponibilità esercitata dal soggetto eseguito prima della formalizzazione del trasferimento.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA BRUXELLES 19**

Trattasi di:

Un Opificio industriale sito nella zona industriale del comune di Barletta, ben collegata con le arterie di comunicazione sia comunali che extraurbane. Lo stabile è ubicato nella zona industriale nella parte a sud della città, esso è composto da un capannone con accesso in Via dell'Euro e di un'immobile destinato a uffici e residenze con accesso da Via Bruxelles n.19.

Nella parte esterna il complesso risulta essere recintato con muro in cemento-armato basso e degli elementi verticali in cemento precompresso disposti a "pettine" e in modo ripetitivo su tutto il fronte strada. All'interno del lotto in adiacenza al fabbricato c'è un marciapiede perimetrale per i pedoni, mentre è presente la zona asfaltata che viene utilizzata per parcheggio di auto e moto e zona di manovra.

All'interno dello stesso lotto, a confine con la strada pubblica, è presente un vano adibito a cabina elettrica in cui sono alloggiati i contatori elettrici di tutte le attività commerciali presenti nella struttura.

Nello specifico nell'intero complesso ci sono due unità immobiliari contraddistinte da due distinti subalterni:

Sub 1 - Comprende due diverse parti: 1) il Capannone 2) Uffici e residenze.

1) Capannone: si sviluppa a piano terra con accesso da via Bruxelles e da via dell'Euro, il piazzale esterno risulta asfaltato, gli ingressi sono possibili tramite due cancelli in ferro scorrevoli. Nella parte interna, l'edificio si compone in due grandi zone, collegati tra loro: la struttura nel suo complesso risulta essere in buone condizioni strutturali e manutentive, la pavimentazione è caratterizzata da marmette in cemento; nella parte alta dei muri perimetrali dell'opificio, sono presenti delle finestre a nastro, mentre in aderenza ai locali sono posizionati due blocchi di servizi igienici a servizio esclusivo del capannone.

Nella parte esterna, in continuità con il capannone è presente una tettoia metallica la cui copertura è costituita da lamiera grecata.

2) Uffici e residenze: In adiacenza al capannone si sviluppa un altro corpo di fabbrica il quale si articola su due livelli, il prospetto dell'edificio risulta intonacato e tinteggiato:

-al piano rialzato, con accesso frontale all'ingresso principale, c'è un appartamento destinato ad uso ufficio. Esso è composto da una grande sala, tre stanze e un bagno. L'appartamento risulta in buone condizioni, fatta eccezione per la pavimentazione che presenta in diverse zone fenomeni di efflorescenze saline sul pavimento e distacchi superficiali della stessa.

-sul fianco destro dell'edificio, entrando dall'ingresso di via Bruxelles, si accede ad un vano scala (scala A) che permette di raggiungere il primo piano dove sono ubicati altri due appartamenti adibiti ad uffici, ogni appartamento è autonomo e presenta le stesse finiture.

-sempre al primo piano, ma con ingresso da un altro vano scala (scala B), posto sempre sullo stesso lato, si accede ad un appartamento adibito ad abitazione.

L'unità si presenta con un grado di finitura più elevato rispetto agli altri appartamenti e si sviluppa nello specifico nei seguenti vani:

- zona soggiorno;
- una cucina;
- zona pranzo;
- un bagno;
- una camera da letto con bagno in camera;
- una cameretta;

a corredo dell'unità ci sono due balconi.

Sub 3:

Sullo stesso stabile, uffici e residenze, con accesso al secondo piano dalla scala B, è presente un appartamento composto dai seguenti ambienti:

- zona soggiorno-pranzo;
- una cucina;
- un bagno;
- una camera da letto;

a corredo dell'unità c'è un balcone, una veranda esterna e un vano ripostiglio a cui si accede dall'esterno.

Le finiture risultano essere di buona fattura, la pavimentazione presente è in ceramica, mentre le pareti risultano rivestite in pietra e/o in tufo. La copertura è formata da orditura di travi, a vista, che si poggiano sui muri perimetrali, gli infissi sono in legno. L'impianto termico è autonomo ed alimentato da una caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua calda sanitaria, inoltre per la climatizzazione estiva sono presenti gli split.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La parte esecutata non ha costruito in proprio il fabbricato, né vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione, pertanto, la vendita del lotto è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 ter DPR 633/72, salvo opzione per l'imponibilità esercitata dal soggetto esecutato prima della formalizzazione del trasferimento.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Barletta (BT) - C.da Fiumara

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

La completezza della documentazione fornita dal creditore è rappresentata da una certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/02/2024

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

L'immobile confina rispetto all'ingresso dalla strada privata del " Villaggio Fiumara" a sinistra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre a destra e nel retro della particella la proprietà è del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa 1	130,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,70 m	0
Veranda	178,00 mq	178,00 mq	0,40	71,20 mq	3,00 m	0
Villa 2	58,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,45 m	0
Giardino	784,00 mq	784,00 mq	0,1	78,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>369,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>369,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1993 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 567, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 164 mq Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 30/09/2002 al 30/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 567, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 164 mq Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 30/07/2012 al 08/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 567, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 164 mq Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 08/06/2018 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 567, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 164 mq Rendita € 1.239,50 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	567	1		A7	2	8	164 mq	1239,5 €	T		
	2	567	2		A7	2	4	65 mq	619,75 €	T		
	2	567	3		F1					T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sub 1 si è riscontrata l'assenza dell'aggiornamento catastale relativamente alla presenza delle tettoie costruite successivamente rispetto al progetto iniziale.

Nel sub 2 si è riscontrata una lieve difformità relativa alla assenza di collegamento tra l'unità immobiliare e il vano ripostiglio, in quanto si accede solo dall'esterno.

Nel sub 3 la linea del confine con l'area di proprietà del comune di Barletta è stata spostata, sforando nella proprietà pubblica, in questa area aggiuntiva è presente il verde, alberi, forno a legna e dei camminamenti.

## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni da sottolineare riferite alle unità in oggetto.

## PATTI

---

Non ci sono patti riferite alle unità in oggetto.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia nella parte interna che all'esterno.

## PARTI COMUNI

---

All'immobile si accede tramite un viale comune del "Villaggio Fiumara"

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per l'immobile in oggetto non risultano esserci Servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli immobili risultano realizzati con struttura in cemento armato con sistema travi-pilastrati e solai in latero cemento, mentre i muri di tamponamento sono in laterizio, gli infissi sono in legno, la pavimentazione interna è in grès ceramico e complessivamente le rifiniture sono di buona fattura.

Le due ville sono dotate dei seguenti impianti:

- elettrico con contatore posto, all'esterno, all'ingresso all'interno di un vano sul muro di recinzione;
- idrico e fognario;
- termico ma solo nel sub 1 che risulta alimentato da bombole gas gpl.

L'intera area di pertinenza risulta dotata di un sistema di irrigazione automatica per tutta l'area adibita a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla società esecutata GICA srl in quanto risulta sede legale della stessa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 30/07/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napoletano Francesco	30/09/2002	13641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trani	14/10/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2012 al 08/06/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paparo Massimo	30/07/2012	109927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Catapano Giuseppe	08/06/2018	6491	4957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 25/09/2023

Reg. gen. 20262 - Reg. part. 16276

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

La trascrizione sarà cancellata a cura della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### NORMATIVA URBANISTICA NTA - PRG

#### 2.11.1.GLI AMBITI TERRITORIALI ESTESI (ATE)

Gli ambiti territoriali estesi (ATE) sono stati perimetrati nell'elaborato D.1.E, e distinti in:

-di valore eccezionale "A", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio (geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo) di riconosciuta singolarità e/o unicità con o senza la presenza di uno o più vincoli diffusi;

-di valore rilevante "B", laddove sussistano più beni costitutivi di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico; ex titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85);

-di valore distinguibile "C", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico; ex titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85);

-di valore relativo "D", laddove pur non sussistendo alcun bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti, sussista un vincolo diffuso (idrogeologico; ex titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85).

di valore normale "E", laddove pur non sussistendo né beni costitutivi né vincoli diffusi, sussista comunque l'esigenza della qualificazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento.

#### 2.11.2.AMBITO TERRITORIALE ESTESO "C"

1.Nella zona agricola compresa nell' ATE "C", sono consentiti interventi finalizzati a: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistico-ambientale.

2.Nelle aree ATE "C", pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa,

sono possibili:

- opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico;
- opere per il recupero/mantenimento e valorizzazione sia delle peculiarità vegetazionali e faunistiche dei siti, sia delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 30.09.1971 (data di approvazione del PRG), nel rispetto dei parametri di cui al punto 4 dell'art.2.06;
- interventi tesi al mantenimento di attività non agricole, già presenti in dette zone E alla data di adozione del PRG, nel rispetto dei parametri di cui al punto 3 dell'art.2.05;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnica (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui), sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE, con i seguenti parametri:
- Sf - superficie fondiaria minima : mq 10.000;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,08 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza;
- Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;
- Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf;
- H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;

-c - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

-Df - distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00;

-Ds - distanza minima dei fabbricati dal ciglio delle strade: secondo quanto prescritto nell'art.26 del DPR 495/16.12.1992;

-Dr - distanza minima delle recinzioni dal ciglio delle strade: secondo quanto prescritto nell'art.26 del DPR 495/16.12.1992;

-US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

3.Nell' ATE "C", in attuazione delle leggi e/o decreti statali n.3267/ 1923 (vincolo idrogeologico), titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85,decreti n.vari/agosto 1985 c.d. "galassini"), e delle connesse leggi regionali, i progetti relativi a opere/interventi/nuova edificazione, direttamente ricadenti nelle perimetrazioni definite dagli ATD, sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.vo n.490/1999 (già art.7 della legge n.1497/1939, e art.82 del DPR n.616/77).

I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "C" non compresi in tali perimetrazioni, sono sottoposti al solo parere dell'UTC e dell' "esperto" con motivata e firmata relazione.

#### ART.1.35 - AREA FLUVIALE (Af)

1.Con riferimento al corso d'acqua, l'area fluviale è costituita dalla "area di pertinenza" e dalla "area annessa". La prima è comprensiva dell'alveo e delle sponde o degli argini fino al piede esterno; la seconda , contigua su ciascuno dei due perimetri dell'area di pertinenza, è quella funzionalmente connessa con il regime idraulico del corso d'acqua, rapportata alle caratteristiche geografiche e geomorfologiche dei siti. La sua individuazione è definita nell'elaborato del PRG rappresentativo della zonizzazione.

2.Con riferimento ai rami del reticolo idrografico superficiale, ritenuti significativi ai sensi del titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 431/85), anche perché determinanti nella configurazione morfologica dei siti, si assume come "area di pertinenza" l'alveo dell'impluvio -ove morfologicamente definito- oppure la fascia larga m 20,00 avente come asse l'impluvio; si assume come "area annessa", in contiguità al perimetro di ciascun dei due lati dell'area di pertinenza, la fascia profonda m 20,00.

## ART. 2.12 - ZONA AGRICOLA SOTTOPOSTA A TUTELA: AMBITI TERRITORIALI DISTINTI (ATD)

### 2.12.1 - GLI AMBITI TERRITORIALI DISTINTI

#### 2.12.1a. - INDIVIDUAZIONE

1. Gli "ambiti territoriali distinti", sono le componenti (i "beni") del paesaggio-ambiente caratterizzanti il territorio comunale: corsi d'acqua e aree di versante (sottosistema idrogeomorfologico); boschi/macchie (sottosistema naturalistico); beni archeologici, tratturi, beni architettonici, masserie storiche (sottosistema storico-insediativo); aree protette ex titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85 decreti "galassini" -DM 01.08.1985/ GU Suppl. n.30/06.02.1986), aree sottoposte a tutela, sono stati riportati e delimitati nelle cartografie del PRG (elaborati D.1.D, D.2).

1. A controllo, precisazione e integrazione di detti riporti, in sede di intervento, è prescritta la completa ricognizione delle aree impegnate dallo stesso, con la specificazione di dettaglio (descrittive, grafiche, fotografiche) delle componenti paesaggistico-ambientali ivi presenti ("relazione paesaggistico-ambientale" di cui al punto 3 dell'art.2.09) ed il loro riporto su planimetria catastale.

#### 2.12.1b. - REGIMI DI TUTELA

1. Il PRG esercita la tutela delle componenti del paesaggio-ambiente (ATD) sia per la superficie del loro sedime ("area di pertinenza", AP), sia per la superficie individuata come necessaria per la loro salvaguardia ("area annessa", AA): la perimetrazione di PRG negli elaborati D.1.D (1:10.000), D.2 (1:5.000) è comprensiva sia della AP sia della AA; la articolazione tra le due aree e la loro esatta definizione catastale è rimessa al progetto dell'intervento, cui va allegata la planimetria catastale (che va specificatamente assentita dal progettista) contenente la perimetrazione dell'AP e dell'AA; sulle aree definite da dette perimetrazione si applicano i regimi di tutela appresso specificati.

#### 2.12.1c. - PRESCRIZIONI

1. Per il perseguimento delle finalità del titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 431/1985), così come specificati negli indirizzi e nelle direttive di tutela individuati dal PUTT/PBA della Regione Puglia e recepiti dal PRG, in sede di autorizzazione paesaggistica, di parere paesaggistico, di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e in sede di concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie per la esecuzione di progetti insediativi o infrastrutturali, sono da applicarsi le prescrizioni già indicate per gli ATE (entro cui è compreso l' ATD) e le seguenti, specifiche per ciascuna tipologia di ATD.

#### VINCOLI PAESAGGISTICI PPTR

### 2.12.2.- CORSI D'ACQUA

1.Aree fluviali connesse con il fiume Ofanto (art.1.35).

#### 2.12.2.1a. - AREA DI PERTINENZA

Nell' "area di pertinenza" del corso d'acqua si applicano le seguenti prescrizioni:

a.non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

- 1. ogni trasformazione in alveo, fatta eccezione degli interventi finalizzati: alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), al disinquinamento ed alla disinfestazione;
- 2. escavazioni ed estrazioni di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria; le eventuali rimozioni di inerti possono essere operate esclusivamente in stato di calamità ed urgenza;
- 3. discarica di rifiuti di ogni tipo, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti e le acque reflue non regolamentari;
- 4. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa, ad eccezione delle manutenzioni e di quelle indifferibili e urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale;

-5. realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, di attraversamento o aderenti alle sponde/argini/versanti, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti;

b. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni:

-1. mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il corso d'acqua (pesca, nautica, tempo libero, orticoltura, ecc.); costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni idrauliche ed eccessivo ingombro;

-2. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se, inquadrare in piani organici di assetto idrologico estesi all'area di bacino a monte dell'intervento, utilizzino materiali e tecnologie appropriate ai caratteri del contesto e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;

-3. infrastrutture a rete non completamente interrato e quelle di attraversamento aereo in trasversale, se le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo e purché la posizione, nonché la disposizione planimetrica del tracciato, non contrastino con la morfologia dei luoghi e con l'andamento del profilo trasversale.

#### 2.12.2.1b. - AREA ANNESSA

Nell' "area annessa", così come individuata nell'elaborato D.1.D, si applicano le seguenti prescrizioni:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali;

b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il corso d'acqua ed il suo intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:

-1. l'eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive con esclusione degli interventi culturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti; per i complessi vegetazionali artificiali e di sistemazione possono essere attuate le cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;

-2. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotte;

-3. le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi compresa la formazione di bacini annessi ai corsi d'acqua;

-4. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;

-5. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;

-6. la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti compresi quelli di asfaltatura, con l'esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente;

c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (sempre nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

-1. manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso;

-2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o

- connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi;
- 3. la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue;
  - 4. modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistente, connessa a fini produttivi e compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela;

d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

-1. aree a verde attrezzato con: percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati con esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli; zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili a servizio della balneazione; chioschi e costruzioni, mobili e/o precari, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni; movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;

2. infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica con: adeguamento delle sezioni viarie e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto e arbustiva comunque presente; formazione di nuovi tracciati viari nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto esistente, senza significative modificazioni dell'assetto orografico, con la minima sezione trasversale, purché motivati da inderogabili necessità di adduzione e/o attraversamento dell'area; realizzazione di aree di parcheggio, purché dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto, dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; le infrastrutture a rete completamente interrate o di raccordo con quelle di attraversamento aereo in trasversale del corso d'acqua qualora le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo; la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili; la costruzione di impianti di depurazione, di immissione di reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi;

-

e. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo; i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi; le opere di forestazione secondo le prescrizioni di polizia forestale; gli interventi atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali riparii naturali esistenti.

2. Aree fluviali connesse con i rami del reticolo idrografico superficiale (art.1.35).

#### 2.12.2.2a. - AREA DI PERTINENZA

Nell' "area di pertinenza" si applicano le seguenti prescrizioni:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

- 1. ogni trasformazione in alveo o lungo l'asse dell'impluvio, fatta eccezione degli interventi finalizzati: alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), al disinquinamento ed alla disinfestazione;
- 2. escavazioni ed estrazioni di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria; le eventuali rimozioni di inerti possono essere operate esclusivamente in stato di calamità ed urgenza;
- 3. discarica di rifiuti di ogni tipo, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti e le acque reflue non regolamentari;

- 4. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa, ad eccezione delle manutenzioni e di quelle indifferibili e urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale;
- 5. realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, di attraversamento o aderenti alle sponde/argini/versanti, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti;

b. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni:

- 1. mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il corso d'acqua;
- 2. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se, inquadrare in piani organici di assetto idrologico estesi all'area di bacino a monte dell'intervento, utilizzino materiali e tecnologie appropriate ai caratteri del contesto e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;
- 3. infrastrutture a rete non completamente interrato e quelle di attraversamento aereo in trasversale, se le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo e purché la posizione, nonché la disposizione planimetrica del tracciato, non contrastino con la morfologia dei luoghi e con l'andamento del profilo trasversale.

#### 2.12.2.1b. - AREA ANNESSA

Nell' "area annessa", così come individuata nell'art. 1.35, si applicano le seguenti prescrizioni:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali;

b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra l'impluvio ed il suo intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:

- 1. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotte;
- 2. le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi compresa la formazione di bacini annessi ai corsi d'acqua;
- 3. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
- 4. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;

c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (sempre nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

- 1. manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso;
- 2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi;
- 3. la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue;
- 4. modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistente, connessa a fini produttivi e compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela;

d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per: l'ordinaria

utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo; i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi.

#### ART. 2.23 - ZONA "B5" – ZONA EDIFICATA SECONDO PL / PP / PZ

- 1.La zona B5 comprende le aree edificate in attuazione di piani urbanistici esecutivi, e cioè di piani di lottizzazione convenzionati, di piani particolareggiati e di piani di zona 167.
- 2.L'edificato/edificabile nelle maglie di tale zona rimane disciplinato dai piani PL / PP / PZ così come definitivamente approvati /convenzionati.
- 3.Per le aree della zona B5, che alla data di adozione del presente PRG non risultino sottoposte a PUE adottato, si applicano i parametri della zona B1.1 di cui all'art.2.19.

#### ART.2.19 – ZONA "B1" – ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA

1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima:  $Um = \text{area di proprietà, che diventa } Sf$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $Iff < 6,00 \text{ mc/mq (DIM 1444/68)}$ .
- Distanza dagli assi delle strade  $Das$  e Altezza degli edifici  $H$  pari a: sottozona B1.1 : $Das > 5,60 \text{ m; } H < 16,80 \text{ m; } H < 3/2 Ls$ ; sottozona B1.2 : $Das > 7,70 \text{ m; } H < 23,20 \text{ m; } H < 3/2 Ls$ ; sottozona B1.3: $Das > 7,00 \text{ m; } H < 20,00 \text{ m; } H < 3/2 Ls$ ; sottozona B1.4: $Das > 9,00 \text{ m; } H < 27,00 \text{ m; } H < 3/2 Ls$ ;
- Distanza dai confini degli edifici:  $Dc > H \times 0,5$ ;  $Dc > 5,00\text{m}$ ; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati:  $Df > \text{semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml } 10,00$ ; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$ ;
- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.
- E' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

#### ART. 2.20 - ZONA "B2" – ZONA "B" DA RISTRUTTURARE O DA RICOSTRUIRE

1.Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, ma che non presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, sono consentiti -previa formazione di un piano urbanistico esecutivo- interventi di demolizione e ricostruzione (che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia ) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Maglia di minimo intervento:  $Mmi = \text{intero isolato, che diventa } Sf$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $Iff < 6,00 \text{ mc/mq (DIM 1444/68)}$ .
- Distanza dagli assi delle strade :  $Das > 7,00 \text{ m}$
- Altezza degli edifici:  $H < 20,00 \text{ m; } H < 3/2 Ls$ ;
- Distanza dai confini degli edifici:  $Dc > H \times 0,5$ ;  $Dc > 5,00\text{m}$ ; oppure nulla;
- Distanza tra i fabbricati:  $Df > \text{semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml } 10,00$ ; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$ ;
- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

2.In assenza del PP/PL, gli interventi consentiti sono quelli previsti per la zona omogenea A.

3.Le maglie della zona B2, così come delimitate dal PRG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art.27 della ln 457/1978.

#### ART. 3.15 - RISPETTI

1. Le delimitazione del rispetto cimiteriale (DPR 285/90) e di quello relativo alle altre strutture o situazioni per le quali è prevista una distanza di inedificabilità, sono quelle riportate nei grafici del PRG.

2. Entro le fasce di rispetto è vietato costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti. Su questi ultimi sono eseguibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione.

#### Art. 40 Individuazione delle componenti idrologiche

1. Le componenti idrologiche individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti.

2. I beni paesaggistici sono costituiti da:

1) Territori costieri; 2) Territori contermini ai laghi; 3) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche.

3. Gli ulteriori contesti sono costituiti da:

1) Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale; 2) Sorgenti; 3) Aree soggette a vincolo idrogeologico.

#### Art. 41 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti idrologiche

1) Territori costieri (art 142, comma 1, lett. a, del Codice)

Consistono nella fascia di profondità costante di 300 m, a partire dalla linea di costa individuata dalla Carta Tecnica Regionale, come delimitata anche per le isole nelle tavole della sezione 6.1.2.

2) Territori contermini ai laghi (art 142, comma 1, lett. b, del Codice)

Consistono nella fascia di profondità costante di 300 m, a partire dal perimetro esterno dei laghi come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2. sulla base della carta tecnica regionale. Il PPTR definisce laghi i corpi idrici superficiali caratterizzati da acque sostanzialmente ferme, con presenza di acqua costante per tutto il periodo dell'anno, individuati tra quelli perimetrati dalla Carta Idrogeomorfologica della Regione Puglia nella classe "Bacini Idrici".

3) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (art 142, comma 1, lett. c, del Codice)

Consistono nei fiumi e torrenti, nonché negli altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche approvati ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e nelle relative sponde o piedi degli argini, ove riconoscibili, per una fascia di 150 metri da ciascun lato, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2. Ove le sponde o argini non siano riconoscibili si è definita la fascia di 150 metri a partire dalla linea di compluvio identificata nel reticolo idrografico della carta Geomorfoidrologica regionale, come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2.

#### Art. 67 Individuazione delle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici e controllo paesaggistico

1. Le componenti delle aree protette e dei siti di rilevanza naturalistica individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti.

2. I beni paesaggistici sono costituiti da:

1) parchi e riserve nazionali o regionali, nonché gli eventuali territori di protezione esterna dei parchi.

3. Gli ulteriori contesti sono costituiti da:

1) siti di rilevanza naturalistica; 2) area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

#### Art. 68 Definizioni dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti di cui alle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

### 1) Parchi e Riserve (art. 142, comma 1, lett. f, del Codice)

Consistono nelle aree protette per effetto dei procedimenti istitutivi nazionali e regionali, ivi comprese le relative fasce di protezione esterne, come delimitate nelle tavole della sezione 6.2.2 e le aree individuate successivamente all'approvazione del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente.

Esse ricomprendono:

a) Parchi Nazionali: aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono uno o più ecosistemi intatti o anche parzialmente alterati da interventi antropici, una o più formazioni fisiche geologiche, geomorfologiche, biologiche, di rilievo internazionale o nazionale per valori naturalistici, scientifici, estetici, culturali, educativi e ricreativi tali da richiedere l'intervento dello Stato ai fini della loro conservazione per le generazioni presenti e future, come definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394;

b) Riserve Naturali Statali: aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna, ovvero presentino uno o più ecosistemi importanti per la diversità biologiche o per la conservazione delle risorse genetiche. Le riserve naturali possono essere statali o regionali in base alla rilevanza degli interessi in esse rappresentati, come definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394;

c) Parchi Naturali Regionali: aree terrestri, fluviali lacuali ed eventualmente da tratti di mare prospicienti la costa, di valore naturalistico e ambientale, che costituiscono, nell'ambito di una o più regioni limitrofe, un sistema omogeneo individuato dagli assetti naturali dei luoghi, dai valori paesaggistici ed artistici e dalle tradizioni culturali delle popolazioni locali, come definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e all'art. 2 della L.R.24 luglio 1997, n. 19;

d) Riserve Naturali Regionali integrali o orientate: sono costituite da aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna ovvero presentino uno o più ecosistemi importanti per la diversità biologiche o per la conservazione delle risorse genetiche, definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e all'art. 2 della L.R.24 luglio 1997, n. 19.

### 2) Siti di rilevanza naturalistica (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice)

Consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all'elenco pubblicato con decreto Ministero dell'Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati all'interno del progetto Bioitaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazionistico, come delimitati nelle tavole della sezione 6.2.2 e le aree individuate successivamente all'approvazione del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente.

Essi ricomprendono:

a) Zone di Protezione Speciale (ZPS) - ai sensi dell'art. 2 della deliberazione 2.12.1996 del Ministero dell'ambiente - e "un territorio idoneo per estensione e/o per localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all'allegato 1 della Dir. 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, tenuto conto della necessità di protezione di queste ultime nella zona geografica marittima e terrestre a cui si applica la direttiva stessa";

b) Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono siti che, nella o nelle regioni biogeografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat di cui all'allegato A o di una specie di cui allegato B del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, in uno stato di conservazione soddisfacente e che può, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza delle rete ecologica "Natura 2000" di cui all'art. 3 del d.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al fine di mantenere la diversità biologica nella regione biogeografica o nelle regioni biogeografiche in questione.

### 3) Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice)

Qualora non sia stata delimitata l'area contigua ai sensi dell'art. 32 della L. 394/1991 e s.m.i. consiste in una fascia di salvaguardia della profondità di 100 metri dal perimetro esterno dei parchi e delle riserve regionali di cui al precedente punto 1) lettera c) e d).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è stata eseguita in virtù ed in conformità della licenza di costruzione n. 225/76 rilasciata dal Comune di Barletta il giorno 27 dicembre 1976 e che relativamente all'ampliamento degli immobili in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Barletta concessioni edilizie in sanatoria in data 16 ottobre 2001 n. 531 ed in data 11 novembre 2002 n. 590;

L'abitabilità/agibilità di quanto in contratto, in data 22 febbraio 1979 è stato rilasciato dal Comune di Barletta il relativo certificato (N. 498/2).

Durante le fasi di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità: una consistente all'aumento di volume, in quanto risulta la chiusura del porticato presente nella parte retrostante. Originariamente tale spazio era contraddistinto da un muro basso, successivamente è stata chiusa completamente da blocchi in vetro-cemento; l'altra difformità è più lieve ed è riconducibile ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico al ripostiglio esterno è stato eliminato l'accesso dall'interno, come riportato nelle planimetrie urbanistiche e catastali, ma solo dall'esterno. Inoltre lo stesso vano risulta diviso, al suo interno, con un tramezzo che delimita due diversi spazi, un piccolo bagno e un ripostiglio/vano tecnico.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da richiesta effettuata all'amministratore, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del condominio ville Fiumara- CF 90039430724, il quale comunica che per quanto riguarda l'unità in oggetto la spesa media mensile è di 250,00€ e inoltre, lo stesso, attesta che non risultano morosità relative al consumo dell'acqua.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Barletta (BT) - Via Bruxelles 19

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

La completezza della documentazione fornita dal creditore è rappresentata da una certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/02/2024

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

L'immobile confina rispetto all'ingresso:

- a nord con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a est :

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a ovest con il vigneto (p.lla 1098);

- a sud con strada pubblica (anche se con p.lle ancora di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p.lla 1097; GICA SRL p.lla 1091; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p.lla 885.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	605,00 mq	676,00 mq	1	676,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
Abitazione	160,00 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
Loggia	562,00 mq	562,00 mq	0,40	224,80 mq	0,00 m	

Cortile	2825,00 mq	2825,00 mq	0,18	508,50 mq	0,00 m	
Opifici	2180,00 mq	2370,00 mq	1	2370,00 mq	0,00 m	
Abitazione	120,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	2
Terreno agricolo	98,00 mq	98,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4109,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4109,80 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1996 al 24/09/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 105, Part. 370, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 25.955,06
Dal 30/09/1996 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 105, Part. 370, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 606,84 Piano 2
Dal 24/09/2015 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 105, Part. 370, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 18.188,40

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	370	1		D1				18188,4 €		
	105	370	3		A3	5	5	144 mq	606,84 €	2	
	105	1091			T	1		98 mq	0,96 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo è emerso che rispetto alla planimetria catastale ufficiale ci sono delle difformità, nello specifico:

- La superficie delle tettoie risulta maggiore;
- All'interno dell'opificio è presente un gabbiotto uffici in prossimità dell'accesso alla zona "C";
- Al primo piano risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, rappresentata da diverse aperture e disposizione di tramezzi;
- Nell'area esterna del piazzale adiacente all'ingresso al capannone si è riscontrato la presenza di un volume realizzato con struttura leggera con lamiere ondulate.

Al secondo piano, durante il sopralluogo è emerso che il terrazzo esterno dell'immobile non si chiude come da planimetria ma ha un'ulteriore superficie esterna. Inoltre il balcone risulta chiuso come veranda.

Le difformità sono rappresentate nelle tavole allegate.

Il Terreno, censito al C.T. al Fg. 105 e P.lla 1091 è rinveniente da un frazionamento avvenuto dalla originaria p.lla 372. Tale frazionamento del 01/08/1991 in atti dal 24/02/1996 (n.3617.47/1991) è avvenuto a margine dell'ampliamento del complesso industriale avvenuto nel 1992, è stato inserito nella procedura in quanto non risulta volturato. Pertanto tale area, che ormai risulta di pubblica utilità in quanto facente parte della strada antistante all'immobile oggetto della procedura.

## PRECISAZIONI

---

La parte comprendente il capannone, gli uffici e residenza, pur essendo censito al catasto con un unico subalterno, ovvero il sub 1, per ragioni pratiche è stato suddiviso in aree, così come di seguito riportate. Si allega inoltre un grafico esplicativo delle diverse aree.

- Area 1: zona tettoia esterne;
- Area 2: area opificio con annessi uffici con accesso in Via dell'Euro;
- Area 3: zona sita al piano rialzato frontalmente all'accesso in via Bruxcelles;
- Area 4: zona sita a piano terra su lato destra dall'ingresso in via Bruxcelles;
- Area 5: zona posta a piano primo con accesso dalle scale a sinistra;
- Area 6: zona posta a piano primo con accesso dalle scale a destra;
- Area 7: zona posta a primo con accesso dal secondo corpo scale.

## PATTI

---

Non ci sono patti riferite alle unità in oggetto.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso industriale si presenta in buono stato di manutenzione, nello specifico sulle facciate dei prospetti si rileva l'usura dello strato superficiale della pittura, soprattutto sulle superfici esterne del capannone. All'interno, nell'area 3 si rileva l'usura della pavimentazione contraddistinta in distacchi dello strato superficiale della stessa che rendono problematico l'utilizzo a livello di igiene e salubrità degli ambienti.

## PARTI COMUNI

Il secondo corpo scala (scala B) è in comune tra parte del sub 1 (area 7) e il sub 3, appartamento posto al 2° piano.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile in oggetto non risultano esserci Servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Sub 1

-Capannone: La struttura è costituita da pilastri e setti in c.a. con una copertura a capriate tralicciate a doppia pendenza con struttura prefabbricata; Dall'interno del capannone è possibile accedere ai bagni che sono posizionati in due zone distanti tra loro. Il fabbricato presenta un'altezza interna di 7,60 m al centro sino a ridursi a 5,00 m ai lati. Le superfici delle pareti interne risultano intonacate, la pavimentazione è costituita da marmette in cemento; nella parte alta di muri perimetrali sono presenti delle finestre a nastro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario.

In continuità con il capannone, da est a nord, è presente una zona coperta da tettoia, costituita da materiale metallico avente in copertura la lamiera grecata.

- Uffici e residenze: L'intero corpo di fabbrica risulta costituito in struttura in cemento armato con sistema reticolare travi e pilastri, contraddistinto da due vani scala con ingressi indipendenti che avvengono direttamente nel piazzale recintato all'interno del complesso industriale. La parte esterna del fabbricato risulta essere intonacata e tinteggiata. L'altezza interna degli appartamenti è di 3,00 m mentre l'appartamento del secondo piano è di 2,90 m.

Gli infissi degli appartamenti a piano terra e a primo piano sono in alluminio con vetro doppio, mentre al secondo piano sono in legno. Tutti sono dotati di impianti elettrici, di impianti idrico-fognari e di impianti termici. L'impianto termico è divisionale per ogni appartamento in quanto ognuno è dotato di un contatore autonomo della fornitura gas.

All'interno dello stesso lotto, a confine con la strada pubblica, è presente un vano adibito a cabina elettrica in cui sono alloggiati i contatori elettrici.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

SUB 1 -Pur trattandosi di un unico subalterno, per ragioni pratiche quest'ultimo è stato suddiviso in aree (come da grafico allegato):

-“AREA 2” - (contratto su registrato)

Tale porzione di fabbricato è occupata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SOCIO UNICO, SOCIETA' SOGGETTA AD ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in virtù di contratto di locazione del 29 dicembre 2012 registrato il 10 gennaio 2013 al n. 000137-serie 3 e successivo patto modificativo (relativamente alle sole condizioni economiche) del 1 febbraio 2021.

L'attuale canone mensile di locazione (fino al 31 luglio 2024) è pari ad euro 4.600,00 oltre IVA. Dal 1 agosto 2024 il canone sarà pari ad euro 4.879 oltre IVA. Tale contratto risulta opponibile alla procedura espropriativa e prevede che “La locazione avrà la durata di sei anni a decorrere dal 01/01/2013 al 31/12/2018. Il rapporto contrattuale sarà rinnovato di sei anni in sei anni, qualora non intervenga regolare disdetta da una delle parti, a mezzo lettera racc.ta A.R., almeno -dodici mesi prima della scadenza. Il conduttore potrà recedere dal contratto in essere in qualsiasi momento con un preavviso di sei mesi” (All.to 10 – contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

-“AREA 1 e 6”

Tale porzione di fabbricato è occupata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione del 19 gennaio 2024 registrato il 25 gennaio 2024 al n. 000408-serie 3T. La locazione ha la durata di sei anni a decorrere dal 01 gennaio 2024 sino al 31 dicembre 2029. Il canone mensile è pari ad euro 500,00 oltre IVA. Tale contratto risulta non opponibile alla procedura espropriativa (All.to 8 – contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Si specifica che fino al 31 dicembre 2023 la porzione di fabbricato individuata come area 6 era occupata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto del 9 novembre 2018 registrato il 9 novembre 2018 al n. 0040089-serie 3T. Il canone mensile era pari ad euro 400,00 oltre IVA. Tale contratto è stato risolto in data 31 dicembre 2023, con protocollo 24011941201141589 - 000001 acquisito in data 19/01/2024 dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (All.to 9 – contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 31.12.2023 e relativa risoluzione).

-“AREA 3”

Tale porzione di fabbricato è occupata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione del 27 febbraio 2024 registrato il 6 marzo 2024 al n. 001149-serie 3T e codice identificativo TUG24T001149000XF. La locazione ha la durata di sei anni a decorrere dal 01 febbraio 2024 sino al 31 gennaio 2030. Il canone mensile è pari ad euro 800,00 oltre IVA (All.to 11 – contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Tale contratto risulta non opponibile alla procedura espropriativa.

-“AREA 4”

Tale porzione di fabbricato è occupata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione del 19 gennaio 2024 registrato il 19 gennaio 2024 al n. 000308-serie 3T. La locazione ha la durata di sei anni a decorrere dal 01 gennaio 2024 sino al 31 dicembre 2030. Il canone mensile è pari ad euro 300,00 oltre IVA (All.to 12 – contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Tale contratto risulta non opponibile alla procedura espropriativa.

Si specifica che fino al 31 dicembre 2023 la porzione di fabbricato individuata all' area 4 unitamente all'area 6 era occupata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto del 30 gennaio 2014 registrato in pari data al n. 549-serie 3. Il canone mensile era pari ad euro 1.500,00 oltre IVA. Tale contratto è stato risolto in data 31 dicembre 2023, con protocollo 24011942085640325 - 000001 acquisito in data 19/01/2024 dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (All.to 13 – contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 31.12.2023 e relativa risoluzione).

-“AREA 5”

Tale porzione di fabbricato (situata al primo piano) risulta attualmente a disposizione della società esecutata. Si specifica che fino al 31 gennaio 2024 tale porzione di fabbricato era occupata, unitamente all’area 3, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto del 1 febbraio 2013 registrato il 28 febbraio 2013 al n. 1307-serie 3. Il canone mensile era pari ad euro 919,00 oltre IVA.

In data 06 marzo 2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24030636222453852 - 000001 la comunicazione di risoluzione del contratto di locazione registrato presso l'ufficio DPBT UT BARLETTA -anno 2013 serie 3 n. 1307 (All.to 14 - contatto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 31.01.2024 e relativa risoluzione).

-“AREA 7”

Tale porzione di fabbricato (situata al primo piano) risulta utilizzata occasionalmente dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della società debitrice, dai suoi figli e dai rispettivi nuclei familiari.

SUB 3 -Tale porzione di fabbricato (situata al secondo piano) risulta utilizzata occasionalmente dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della società debitrice, dai suoi figli e dai rispettivi nuclei familiari.

Il sottoscritto dichiara, che sulla scorta dei contratti registrati e in essere sul compendio, la rispondenza del canone di affitto al valore di mercato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/07/1989	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 25/09/2023

Reg. gen. 20262 - Reg. part. 16276

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

La trascrizione sarà cancellata a cura della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

ART. 2.13. ZONA "D" PER ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DI DEPOSITO E MOVIMENTAZIONE, E ATTIVITA' ASSIMILATE

2.13.2. - ZONA "D1" {IT=2,50 mc/mq}

La zona è riservata alle fabbriche aventi destinazioni industriali e sono quindi escluse quelle destinate all'abitazione o ad altri usi. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

1. Mmi, Maglia di minimo intervento per la formazione dello piano urbanistico esecutivo: a) nel caso di maglia libera e di maglia parzialmente libera (la maglia è considerata tale anche nel caso di dismissioni di attività con o senza demolizioni dell'esistente): l'intera maglia o l'intera superficie libera residuale della maglia di PRG; b) nel caso di maglia parzialmente edificata (la maglia è tale quando la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 della superficie complessiva della maglia): tutta la superficie libera interclusa tra lotti già edificati; in questo caso l'intervento diventa edilizio diretto con applicazione dell'IF.

Nelle maglie D1 .04, D1 .05, D1 .06, gli indici di edificabilità si applicano alle sole sottomaglie individuate con la lettera "b".

2.1. Indice di edificabilità territoriale: IT = 2,50 mc/mq, nel caso a) di Mmi;

2.2. Indice di edificabilità fondiario : IF = 2,50 mc/mq, nel caso b) di Mmi;

3. Spazio da cedere al Comune, nei casi a) di Mmi: per attività collettive, verde, parcheggio = 10% Mmi nel caso di attività industriali, artigianali; 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti nel caso di insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio;

4. Altezza massima : H < 20,00 m, salvo strutture speciali;

5. Distanza dai confini delle costruzioni: Dc > 4,00 m;

6. Distanza dall'asse stradale: delle costruzioni minimo 20,00 m; delle recinzioni minimo 9,00 m.

- Per via Trani, al fine di consentire il completamento delle controstrade esistenti e della cessione al Comune delle relative aree di giacitura: Distanza dall'asse stradale: delle costruzioni minimo 20,00 m; delle recinzioni nel rispetto degli allineamenti esistenti delle controstrade.

7. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia di superficie inferiore a 100 mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

La costruzione è stata eseguita in virtù ed in conformità dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n° 138/83 dell'1/12/83;
- Concessione edilizia n° 26/91 del 07/02/91;
- Concessione in variante del 24/09/92;
- D.I.A. dell'11/06/99;
- Agibilità del 15/04/1953.

La costruzione è stata regolarizzata con il permesso in sanatoria n° 1244 del 24/12/2007.

Sub 1 - Sull'immobile sono state rilevate delle difformità ed in particolare :

- Tettoia di 330 mq in continuità con la tettoia autorizzata;
- La tettoia autorizzata si presenta come un volume chiuso, in quanto sul muro di confine sono state posizionate delle finestre come chiusura, inoltre la stessa risulta fusa con il volume di forma rettangolare adiacente legittimamente autorizzato.
- Volume realizzato con struttura leggera con lamiera ondulata, posto in corrispondenza dell'entrata al capannone su via dell'Euro;
- Nella parte interna, a piano terra, risulta esserci una ripartizione degli spazi interni, in difformità alla zona deposito presente nell'ultima pratica autorizzata.
- A primo piano la distribuzione degli spazi interni risulta differente dall'ultima pratica autorizzata.

Sub 3- si segnalano le seguenti difformità:

- Balcone chiuso;
- Terrazza condominiale di 100 mq ad uso proprio;
- Ripostiglio sul lastrico solare.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il seguente fabbricato non ci sono oneri condominiali.

Nella determinazione della formazione dei lotti è stato considerato che l'immobile non è facilmente divisibile pur avendo due unità immobiliari distinte, in quanto appartengono ad un'area difficilmente frazionabile.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Barletta (BT) - C.da Fiumara

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ville con terreno pertinenziale site nella periferia del comune di Barletta (Bt), in c.da Fiumara, all'interno del "villaggio Fiumara", il quale si trova a 10 km a nord-ovest della centro cittadino, sulla riva destra alla foce del fiume Ofanto. Il complesso residenziale è diviso in viali lungo i quali si distribuiscono un centinaio di villette monofamiliari, al centro vi è una piazza e in fondo al viale principale ci si affaccia sul lungomare. Gli immobili oggetto di perizia si compongono di due corpi di fabbrica site all'interno di un'area pertinenziale ad uso esclusivo: Nello specifico l'unità al sub 1 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una piccola cucina; - un bagno annesso alla zona giorno; - tre camere da letto; - due bagni L'altezza utile è di 2,75 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre i bagni e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e le porte interne sono in legno laccato con degli intarsi a righe. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e termico, alimentato da una caldaia murale e da radiatori in ghisa come terminali, solo nella camera da letto è presente uno split per l'erogazione di aria condizionata caldo /freddo. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è una tettoia in legno, nella parte laterale all'ingresso principale sorretto da pilastri rivestiti in pietra a faccia vista, la tettoia retrostante presenta le stesse caratteristiche costruttive ed è presente la cucina esterna in pietra. Nella parte anteriore, prospiciente all'ingresso pedonale, ci sono due porticati. L'unità al sub 2 si sviluppa a pianto terra nello specifico è costituito dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una piccola cucina; - un bagno; - camera da letto; L'altezza utile di 2,45 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti la pavimentazione è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e con sistemi di oscuramento ci sono le persiane in anticorodal, mentre le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico mentre manca l'impianto termico. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è un ripostiglio che è accessibile solo dall'esterno. L'area urbana al sub 3 rappresenta la pertinenza esterna dei due sub descritti in precedenza ed è contraddistinta da: - camminamenti pavimentati che consentono di raggiungere gli ingressi delle ville ma anche degli spazi esterni come il forno e il piazzale per la sosta delle auto; - il giardino è costituito da un prato, ben curato, ma anche da alberi di diversa natura e dimensione; l'area risulta recintata sui tre lati di confine da un muro avente un'altezza di circa 2,50 m costituito da una base in cemento e da elementi modulari di cemento vibrocompressi, mentre sul prospetto principale si rileva un muro più basso, pieno e rivestito con delle "scorzette" di pietra. Alla proprietà si accede tra tre diversi accessi collocati in maniera simmetrica, uno di questi è pedonale e gli altri due garantiscono l'accesso alle auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 567, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 567, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 567, Sub. 3, Categoria F1 Valore di stima del bene: € 554.400,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari

sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani, archivi notarili.

Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ricava, per immobili simili allo stato conservativo normale, nel Comune di Barletta in zona centro storico, una quotazione variabile, da 1300,00 € /mq a 1700,00 €/mq.

A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dell'altezza del manufatto, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1500,00 €/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Barletta (BT) - C.da Fiumara	369,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 554.400,00	100,00%	€ 554.400,00
				Valore di stima:	€ 554.400,00

Valore di stima: € 554.400,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Stima dell'importo per il ripristino, previa demolizione della recinzione che insiste su area pubblica, la stima comprende la ricostruzione del muro.	20000,00	€

Valore finale di stima: € 532.400,00

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Barletta (BT) - Via Bruxelles 19

Trattasi di: Un Opificio industriale sito nella zona industriale del comune di Barletta, ben collegata con le arterie di comunicazione sia comunali che extraurbane. Lo stabile è ubicato nella zona industriale nella parte a sud della città, esso è composto da un capannone con accesso in Via dell'Euro e di un'immobile destinato a uffici e residenze con accesso da Via Bruxelles n.19. Nella parte esterna il complesso risulta essere recintato con muro in cemento-armato basso e degli elementi verticali in cemento precompresso disposti a "pettine" e in modo ripetitivo su tutto il fronte strada. All'interno del lotto in adiacenza al fabbricato c'è un marciapiede perimetrale per i pedoni, mentre è presente la zona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

asfaltata che viene utilizzata per parcheggio di auto e moto e zona di manovra. All'interno dello stesso lotto, a confine con la strada pubblica, è presente un vano adibito a cabina elettrica in cui sono alloggiati i contatori elettrici di tutte le attività commerciali presenti nella struttura. Nello specifico nell'intero complesso ci sono due unità immobiliari contraddistinte da due distinti subalterni: Sub 1 - Comprende due diverse parti: 1) il Capannone 2) Uffici e residenze. 1) Capannone: si sviluppa a piano terra con accesso da via Bruxelles e da via dell'Euro, il piazzale esterno risulta asfaltato, gli ingressi sono possibili tramite due cancelli in ferro scorrevoli. Nella parte interna, l'edificio si compone in due grandi zone, collegati tra loro: la struttura nel suo complesso risulta essere in buone condizioni strutturali e manutentive, la pavimentazione è caratterizzata da marmette in cemento; nella parte alta dei muri perimetrali dell'opificio, sono presenti delle finestre a nastro, mentre in aderenza ai locali sono posizionati due blocchi di servizi igienici a servizio esclusivo del capannone. Nella parte esterna, in continuità con il capannone è presente una tettoia metallica la cui copertura è costituita da lamiera grecata. 2) Uffici e residenze: In adiacenza al capannone si sviluppa un altro corpo di fabbrica il quale si articola su due livelli, il prospetto dell'edificio risulta intonacato e tinteggiato: -al piano rialzato, con accesso frontale all'ingresso principale, c'è un appartamento destinato ad uso ufficio. Esso è composto da una grande sala, tre stanze e un bagno. L'appartamento risulta in buone condizioni, fatta eccezione per la pavimentazione che presenta in diverse zone fenomeni di efflorescenze saline sul pavimento e distacchi superficiali della stessa. -sul fianco destro dell'edificio, entrando dall'ingresso di via Bruxelles, si accede ad un vano scala (scala A) che permette di raggiungere il primo piano dove sono ubicati altri due appartamenti adibiti ad uffici, ogni appartamento è autonomo e presenta le stesse finiture. -sempre al primo piano, ma con ingresso da un altro vano scala (scala B), posto sempre sullo stesso lato, si accede ad un appartamento adibito ad abitazione. L'unità si presenta con un grado di finitura più elevato rispetto agli altri appartamenti e si sviluppa nello specifico nei seguenti vani: - zona soggiorno; - una cucina; - zona pranzo; - un bagno; - una camera da letto con bagno in camera; - una cameretta; a corredo dell'unità ci sono due balconi. Sub 3: Sullo stesso stabile, uffici e residenze, con accesso al secondo piano dalla scala B, è presente un appartamento composto dai seguenti ambienti: - zona soggiorno-pranzo; - una cucina; - un bagno; - una camera da letto; a corredo dell'unità c'è un balcone, una veranda esterna e un vano ripostiglio a cui si accede dall'esterno. Le finiture risultano essere di buona fattura, la pavimentazione presente è in ceramica, mentre le pareti risultano rivestite in pietra e/o in tufo. La copertura è formata da orditura di travi, a vista, che si poggiano sui muri perimetrali, gli infissi sono in legno. L'impianto termico è autonomo ed alimentato da un caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua calda sanitaria, inoltre per la climatizzazione estiva sono presenti gli split. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 370, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 105, Part. 370, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 105, Part. 1091, Categoria TValore di stima del bene: € 2.465.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso industriale Barletta (BT) - Via Bruxelles 19	4109,80 mq	600,00 €/mq	€ 2.465.880,00	100,00%	€ 2.465.880,00
Valore di stima:					€ 2.465.880,00

Valore di stima: € 2.083.337,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica- catastale	5000,00	€
Stima dell'importo per il ripristino, previa demolizione della tettoia che insiste su area esterna, la stima comprende lo smaltimento.	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 2.073.337,50**

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.

Andria, li 18/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fusiello Antonio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Entrambi i Lotti
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Entrambi i Lotti
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Entrambi Lotti
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Entrambi i Lotti
- ✓ Altri allegati - Contratti di Locazione
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Capannone
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Capannone
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - II Piano\_Residenza su Capannone
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ville C.da Fiumara
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Grafico Capannone
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Grafico Tettoie Condono
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavole stato dei luoghi\_Capannone
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavole stato dei luoghi\_Fiumara
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola divisione aree di utilizzo capannone

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Barletta (BT) - C.da Fiumara

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ville con terreno pertinenziale site nella periferia del comune di Barletta (Bt), in c.da Fiumara, all'interno del "villaggio Fiumara", il quale si trova a 10 km a nord-ovest della centro cittadino, sulla riva destra alla foce del fiume Ofanto. Il complesso residenziale è diviso in viali lungo i quali si distribuiscono un centinaio di villette monofamiliari, al centro vi è una piazza e in fondo al viale principale ci si affaccia sul lungomare. Gli immobili oggetto di perizia si compongono di due corpi di fabbrica site all'interno di un'area pertinenziale ad uso esclusivo: Nello specifico l'unità al sub 1 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una piccola cucina; - un bagno annesso alla zona giorno; - tre camere da letto; - due bagni L'altezza utile è di 2,75 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre i bagni e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e le porte interne sono in legno laccato con degli intarsi a righe. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e termico, alimentato da una caldaia murale e da radiatori in ghisa come terminali, solo nella camera da letto è presente uno split per l'erogazione di aria condizionata caldo /freddo. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è una tettoia in legno, nella parte laterale all'ingresso principale sorretto da pilastri rivestiti in pietra a faccia vista, la tettoia retrostante presenta le stesse caratteristiche costruttive ed è presente la cucina esterna in pietra. Nella parte anteriore, prospiciente all'ingresso pedonale, ci sono due porticati. L'unità al sub 2 si sviluppa a pianto terra nello specifico è costituito dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una piccola cucina; - un bagno; - camera da letto; L'altezza utile di 2,45 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti la pavimentazione è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e con sistemi di oscuramento ci sono le persiane in anticorodal, mentre le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico mentre manca l'impianto termico. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è un ripostiglio che è accessibile solo dall'esterno. L'area urbana al sub 3 rappresenta la pertinenza esterna dei due sub descritti in precedenza ed è contraddistinta da: - camminamenti pavimentati che consentono di raggiungere gli ingressi delle ville ma anche degli spazi esterni come il forno e il piazzale per la sosta delle auto; - il giardino è costituito da un prato, ben curato, ma anche da alberi di diversa natura e dimensione; l'area risulta recintata sui tre lati di confine da un muro avente un'altezza di circa 2,50 m costituito da una base in cemento e da elementi modulari di cemento vibrocompressi, mentre sul prospetto principale si rileva un muro più basso, pieno e rivestito con delle "scorzette" di pietra. Alla proprietà si accede tra tre diversi accessi collocati in maniera simmetrica, uno di questi è pedonale egli altri due garantiscono l'accesso alle auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 567, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 567, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 567, Sub. 3, Categoria F1 Destinazione urbanistica: NORMATIVA URBANISTICA NTA - PRG 2.11.1.GLI AMBITI TERRITORIALI ESTESI (ATE) Gli ambiti territoriali estesi (ATE) sono stati perimetrati nell'elaborato D.1.E, e distinti in: -di valore eccezionale "A", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio (geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo) di riconosciuta singolarità e/o unicità con o senza la presenza di uno o più vincoli diffusi; -di valore rilevante "B", laddove sussistano più beni costitutivi di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico; ex titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85); -di valore distinguibile "C", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico; ex titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge

1497/39, legge 431/85); -di valore relativo "D", laddove pur non sussistendo alcun bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti, sussista un vincolo diffuso (idrogeologico; ex titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85). di valore normale "E", laddove pur non sussistendo né beni costitutivi né vincoli diffusi, sussista comunque l'esigenza della qualificazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento.

**2.11.2.AMBITO TERRITORIALE ESTESO "C"**

**1.**Nella zona agricola compresa nell' ATE "C", sono consentiti interventi finalizzati a: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistico-ambientale.

**2.**Nelle aree ATE "C", pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili: -opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico; -opere per il recupero/mantenimento e valorizzazione sia delle peculiarità vegetazionali e faunistiche dei siti, sia delle presenze archeologiche e architettoniche; -interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 30.09.1971 (data di approvazione del PRG), nel rispetto dei parametri di cui al punto 4 dell'art.2.06; -interventi tesi al mantenimento di attività non agricole, già presenti in dette zone E alla data di adozione del PRG, nel rispetto dei parametri di cui al punto 3 dell'art.2.05; -insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui), sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE, con i seguenti parametri: -Sf - superficie fondiaria minima : mq 10.000; -Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,08 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza; -Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf; -Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf; -H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali; -c - distanza dai confini: minimo ml 10,00; -Df - distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00; -Ds - distanza minima dei fabbricati dal ciglio delle strade: secondo quanto prescritto nell'art.26 del DPR 495/16.12.1992; -Dr - distanza minima delle recinzioni dal ciglio delle strade: secondo quanto prescritto nell'art.26 del DPR 495/16.12.1992; -US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

**3.**Nell' ATE "C", in attuazione delle leggi e/o decreti statali n.3267/ 1923 (vincolo idrogeologico), titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85,decreti n.vari/agosto 1985 c.d. "galassini"), e delle connesse leggi regionali, i progetti relativi a opere/interventi/nuova edificazione, direttamente ricadenti nelle perimetrazioni definite dagli ATD, sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.vo n.490/1999 (già art.7 della legge n.1497/1939, e art.82 del DPR n.616/77). I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "C" non compresi in tali perimetrazioni, sono sottoposti al solo parere dell'UTC e dell' "esperto" con motivata e firmata relazione.

**ART.1.35 - AREA FLUVIALE (Af)**

**1.**Con riferimento al corso d'acqua, l'area fluviale è costituita dalla "area di pertinenza" e dalla "area annessa". La prima è comprensiva dell'alveo e delle sponde o degli argini fino al piede esterno; la seconda , contigua su ciascuno dei due perimetri dell'area di pertinenza, è quella funzionalmente connessa con il regime idraulico del corso d'acqua, rapportata alle caratteristiche geografiche e geomorfologiche dei siti. La sua individuazione è definita nell'elaborato del PRG rappresentativo della zonizzazione.

**2.**Con riferimento ai rami del reticolo idrografico superficiale, ritenuti significativi ai sensi del titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 431/85), anche perché determinanti nella configurazione morfologica dei siti, si assume come "area di pertinenza" l'alveo dell'impluvio -ove morfologicamente definito- oppure la fascia larga m 20,00 avente come asse l'impluvio; si assume come "area annessa", in contiguità al perimetro di ciascun dei due lati dell'area di pertinenza, la fascia profonda m 20,00.

**ART. 2.12 - ZONA AGRICOLA SOTTOPOSTA A TUTELA: AMBITI TERRITORIALI DISTINTI (ATD)**

**2.12.1 - GLI AMBITI TERRITORIALI DISTINTI**

**2.12.1.a. - INDIVIDUAZIONE**

**1.** Gli "ambiti territoriali distinti", sono le componenti (i "beni") del paesaggio-ambiente caratterizzanti il territorio comunale: corsi d'acqua e aree di versante (sottosistema idrogeomorfologico); boschi/macchie (sottosistema naturalistico); beni archeologici, tratturi, beni architettonici, masserie storiche (sottosistema storico-insediativo); aree protette ex titolo II del D.vo

n.490/1999 (già legge 1497/39, legge 431/85 decreti "galassini" -DM 01.08.1985/ GU Suppl. n.30/06.02.1986), aree sottoposte a tutela, sono stati riportati e delimitati nelle cartografie del PRG (elaborati D.1.D, D.2). 1. A controllo, precisazione e integrazione di detti riporti, in sede di intervento, è prescritta la completa ricognizione delle aree impegnate dallo stesso, con la specificazione di dettaglio (descrittive, grafiche, fotografiche) delle componenti paesaggistico-ambientali ivi presenti ("relazione paesaggistico-ambientale" di cui al punto 3 dell'art.2.09) ed il loro riporto su planimetria catastale.

2.12.1b. - REGIMI DI TUTELA 1. Il PRG esercita la tutela delle componenti del paesaggio-ambiente (ATD) sia per la superficie del loro sedime ("area di pertinenza", AP), sia per la superficie individuata come necessaria per la loro salvaguardia ("area annessa", AA): la perimetrazione di PRG negli elaborati D.1.D (1:10.000), D.2 (1:5.000) è comprensiva sia della AP sia della AA; la articolazione tra le due aree e la loro esatta definizione catastale è rimessa al progetto dell'intervento, cui va allegata la planimetria catastale (che va specificatamente assentita dal progettista) contenente la perimetrazione dell'AP e dell'AA; sulle aree definite da dette perimetrazione si applicano i regimi di tutela appresso specificati.

2.12.1c. - PRESCRIZIONI 1. Per il perseguimento delle finalità del titolo II del D.vo n.490/1999 (già legge 431/1985), così come specificati negli indirizzi e nelle direttive di tutela individuati dal PUTT/PBA della Regione Puglia e recepiti dal PRG, in sede di autorizzazione paesaggistica, di parere paesaggistico, di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e in sede di concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie per la esecuzione di progetti insediativi o infrastrutturali, sono da applicarsi le prescrizioni già indicate per gli ATE (entro cui è compreso l' ATD) e le seguenti, specifiche per ciascuna tipologia di ATD.

VINCOLI PAESAGGISTICI PPTR 2.12.2.- CORSI D'ACQUA 1.Aree fluviali connesse con il fiume Ofanto (art.1.35). 2.12.2.1a. - AREA DI PERTINENZA Nell' "area di pertinenza" del corso d'acqua si applicano le seguenti prescrizioni: a.non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti: -1. ogni trasformazione in alveo ad eccezione degli interventi finalizzati: alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), al disinquinamento ed alla disinfezione; -2. escavazioni ed estrazioni di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria; le eventuali rimozioni di inerti possono essere operate esclusivamente in stato di calamità ed urgenza; -3. discarica di rifiuti di ogni tipo, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti e le acque reflue non regolamentari; -4. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa, ad eccezione delle manutenzioni e di quelle indifferibili e urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale; -5. realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, di attraversamento o aderenti alle sponde/argini/ versanti, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti; b.sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni: -1. mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il corso d'acqua (pesca, nautica, tempo libero, orticoltura, ecc.); costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni idrauliche ed eccessivo ingombro; -2. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se, inquadrare in piani organici di assetto idrologico estesi all'area di bacino di monte dell'intervento, utilizzino materiali e tecnologie appropriate ai caratteri del contesto e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti; -3. infrastrutture a rete non completamente interrato e quelle di attraversamento aereo in trasversale, se le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo e purché la posizione, nonché la disposizione planimetrica del tracciato, non contrastino con la morfologia dei luoghi e con l'andamento del profilo trasversale.

2.12.2.1b. - AREA ANNESSA Nell' "area annessa", così come individuata nell'elaborato D.1.D, si applicano le seguenti prescrizioni: a.non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali; b.non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il corso d'acqua ed il suo intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili: -1. l'eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive con esclusione degli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti; per i complessi vegetazionali artificiali e di sistemazione possono essere attuate le cure previste dalle prescrizioni di pulizia forestale; -2. le arature profonde ed i

movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotte; -3. le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi compresa la formazione di bacini annessi ai corsi d'acqua; -4. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi; -5. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti; -6. la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti compresi quelli di asfaltatura, con l'esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente; c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (sempre nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche): -1. manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso; -2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi; -3. la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue; -4. modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistente, connessa a fini produttivi e compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela; d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di: -1. aree a verde attrezzate con: percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati con esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli; zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili a servizio della balneazione; chioschi e costruzioni, movibili e/o precari, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni; movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto; 2. infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica con: adeguamento delle sezioni viarie e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto e arbustiva comunque presente; formazione di nuovi tracciati viari nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto esistente, senza significative modificazioni dell'assetto orografico, con la minima sezione trasversale, purché motivati da inderogabili necessità di adduzione e/o attraversamento dell'area; realizzazione di aree di parcheggio, purché dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto, dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; le infrastrutture a rete completamente interrato o di raccordo con quelle di attraversamento aereo in trasversale del corso d'acqua qualora le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo; la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili; la costruzione di impianti di depurazione, di immissione di reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi; - e. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo; i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi; le opere di forestazione secondo le prescrizioni di polizia forestale; gli interventi atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi

vegetazionali riparii naturali esistenti. 2. Aree fluviali connesse con i rami del reticolo idrografico superficiale (art.1.35). 2.12.2.a. - AREA DI PERTINENZA Nell' "area di pertinenza" si applicano le seguenti prescrizioni: a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti: -1. ogni trasformazione in alveo o lungo l'asse dell'impluvio, fatta eccezione degli interventi finalizzati: alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), al disinquinamento ed alla disinfestazione; -2. escavazioni ed estrazioni di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria; le eventuali rimozioni di inerti possono essere operate esclusivamente in stato di calamità ed urgenza; -3. discarica di rifiuti di ogni tipo, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti e le acque reflue non regolamentari; -4. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa, ad eccezione delle manutenzioni e di quelle indifferibili e urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale; -5. realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, di attraversamento o aderenti alle sponde/argini/ versanti, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti; b. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni: -1. mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il corso d'acqua; -2. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se, inquadrare in piani organici di assetto idrologico estesi all'area di bacino a monte dell'intervento, utilizzino materiali e tecnologie appropriate ai caratteri del contesto e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti; -3. infrastrutture a rete non completamente interrato e quelle di attraversamento aereo in trasversale, se le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo e purché la posizione, nonché la disposizione planimetrica del tracciato, non contrastino con la morfologia dei luoghi e con l'andamento del profilo trasversale. 2.12.2.1b. - AREA ANNESSA Nell' "area annessa", così come individuata nell'art. 1.35, si applicano le seguenti prescrizioni: a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali; b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra l'impluvio ed il suo intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili: -1. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotte; -2. le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi compresa la formazione di bacini annessi ai corsi d'acqua; -3. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi; -4. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti; c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (sempre nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche): -1. manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso; -2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi; -3. la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue; -4. modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistente, connessa a fini produttivi e compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela; d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento

non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo; i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi. ART. 2.23 - ZONA "B5" – ZONA EDIFICATA SECONDO PL / PP / PZ 1.La zona B5 comprende le aree edificate in attuazione di piani urbanistici esecutivi, e cioè di piani di lottizzazione convenzionati, di piani particolareggiati e di piani di zona 167. 2.L'edificato/edificabile nelle maglie di tale zona rimane disciplinato dai piani PL / PP / PZ così come definitivamente approvati /convenzionati. 3.Per le aree della zona B5, che alla data di adozione del presente PRG non risultino sottoposte a PUE adottato, si applicano i parametri della zona B1.1 di cui all'art.2.19. ART.2.19 - ZONA "B1" – ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA 1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri: -Unità operativa minima:  $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$  -Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $I_{ff} < 6,00 \text{ mc/mq (DIM 1444/68)}$ . -Distanza dagli assi delle strade  $D_{as}$  e Altezza degli edifici  $H$  pari a: sottozona B1.1 : $D_{as} > 5,60 \text{ m}$ ;  $H < 16,80 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ; sottozona B1.2 : $D_{as} > 7,70 \text{ m}$ ;  $H < 23,20 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ; sottozona B1.3: $D_{as} > 7,00 \text{ m}$ ;  $H < 20,00 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ; sottozona B1.4: $D_{as} > 9,00 \text{ m}$ ;  $H < 27,00 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ; -Distanza dai confini degli edifici:  $D_c > H \times 0,5$ ;  $D_c > 5,00\text{m}$ ; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza; -Distanza tra i fabbricati:  $D_f > \text{semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di } 10,00$ ; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; -Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$ ; -Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra. -E' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce. ART. 2.20 - ZONA "B2" – ZONA "B" DA RISTRUTTURARE O DA RICOSTRUIRE 1.Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, ma che non presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, sono consentiti -previa formazione di un piano urbanistico esecutivo- interventi di demolizione e ricostruzione (che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia ) nel rispetto dei seguenti parametri: -Maglia di minimo intervento:  $M_{mi} = \text{intero isolato, che diventa } S_f$  -Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $I_{ff} < 6,00 \text{ mc/mq (DIM 1444/68)}$ . -Distanza dagli assi delle strade :  $D_{as} > 7,00 \text{ m}$  -Altezza degli edifici:  $H < 20,00 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ; -Distanza dai confini degli edifici:  $D_c > H \times 0,5$ ;  $D_c > 5,00\text{m}$ ; oppure nulla; -Distanza tra i fabbricati:  $D_f > \text{semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di } 10,00$ ; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; -Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$ ; -Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra. 2.In assenza del PP/PL, gli interventi consentiti sono quelli previsti per la zona omogenea A. 3.Le maglie della zona B2, così come delimitate dal PRG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art.27 della ln 457/1978. ART. 3.15 - RISPETTI 1.Le delimitazione del rispetto cimiteriale (DPR 285/90) e di quello relativo alle altre strutture o situazioni per le quali è prevista una distanza di inedificabilità, sono quelle riportate nei grafici del PRG. 2.Entro le fasce di rispetto è vietato costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti. Su questi ultimi sono eseguibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione. Art. 40 Individuazione delle componenti idrologiche 1.Le componenti idrologiche individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti. 2.I beni paesaggistici sono costituiti da: 1) Territori costieri; 2) Territori contermini ai laghi; 3) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche. 3.Gli ulteriori contesti sono costituiti da: 1) Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale; 2) Sorgenti; 3) Aree soggette a vincolo idrogeologico. Art. 41 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti idrologiche 1)Territori costieri (art 142, comma 1, lett. a, del Codice) Consistono nella fascia di profondità costante di 300 m, a partire dalla linea di costa individuata dalla Carta Tecnica Regionale, come delimitata anche per le isole nelle tavole della sezione 6.1.2. 2)Territori contermini ai laghi (art 142, comma 1, lett. b, del Codice) Consistono nella fascia di profondità costante di 300 m, a partire dal perimetro esterno dei laghi come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2. sulla base della carta tecnica regionale. Il PPTR definisce laghi i corpi idrici superficiali caratterizzati da acque sostanzialmente ferme, con presenza di acqua costante per tutto il periodo dell'anno, individuati tra quelli perimetrati dalla Carta Idrogeomorfologica della Regione Puglia nella classe "Bacini Idrici". 3)Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (art 142, comma 1, lett. c, del Codice) Consistono nei fiumi e torrenti, nonché negli altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche approvati ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e nelle relative sponde o piedi degli argini, ove riconoscibili, per una fascia di 150 metri da ciascun lato, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2. Ove le sponde o argini non siano riconoscibili si è definita la fascia di 150 metri a partire dalla linea di compluvio identificata nel reticolo idrografico della carta Geomorfoidrologica regionale, come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2.

**Art. 67 Individuazione delle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici e controllo paesaggistico**

1. Le componenti delle aree protette e dei siti di rilevanza naturalistica individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti. 2. I beni paesaggistici sono costituiti da: 1) parchi e riserve nazionali o regionali, nonché gli eventuali territori di protezione esterna dei parchi. 3. Gli ulteriori contesti sono costituiti da: 1) siti di rilevanza naturalistica; 2) area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

**Art. 68 Definizioni dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti di cui alle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici**

1) **Parchi e Riserve** (art. 142, comma 1, lett. f, del Codice) Consistono nelle aree protette per effetto dei procedimenti istitutivi nazionali e regionali, ivi comprese le relative fasce di protezione esterne, come delimitate nelle tavole della sezione 6.2.2 e le aree individuate successivamente all'approvazione del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente. Esse ricomprendono: a) **Parchi Nazionali**: aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono uno o più ecosistemi intatti o anche parzialmente alterati da interventi antropici, una o più formazioni fisiche geologiche, geomorfologiche, biologiche, di rilievo internazionale o nazionale per valori naturalistici, scientifici, estetici, culturali, educativi e ricreativi tali da richiedere l'intervento dello Stato ai fini della loro conservazione per le generazioni presenti e future, come definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394; b) **Riserve Naturali Statali**: aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna, ovvero presentino uno o più ecosistemi importanti per le diversità biologiche o per la conservazione delle risorse genetiche. Le riserve naturali possono essere statali o regionali in base alla rilevanza degli interessi in esse rappresentati, come definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394; c) **Parchi Naturali Regionali**: aree terrestri, fluviali lacuali ed eventualmente da tratti di mare prospicienti la costa, di valore naturalistico e ambientale, che costituiscono, nell'ambito di una o più regioni limitrofe, un sistema omogeneo individuato dagli assetti naturali dei luoghi, dai valori paesaggistici ed artistici e dalle tradizioni culturali delle popolazioni locali, come definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e all'art. 2 della L.R.24 luglio 1997, n. 19; d) **Riserve Naturali Regionali integrali o orientate**: sono costituite da aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna ovvero presentino uno o più ecosistemi importanti per le diversità biologiche o per la conservazione delle risorse genetiche, definiti all'art 2 della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e all'art. 2 della L.R.24 luglio 1997, n. 19.

2) **Siti di rilevanza naturalistica** (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice) Consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all'elenco pubblicato con decreto Ministero dell'Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati all'interno del progetto Bioitaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazionistico, come delimitati nelle tavole della sezione 6.2.2 e le aree individuate successivamente all'approvazione del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente. Essi ricomprendono: a) **Zone di Protezione Speciale (ZPS)** - ai sensi dell'art. 2 della deliberazione 2.12.1996 del Ministero dell'ambiente - e "un territorio idoneo per estensione e/o per localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all'allegato 1 della Dir. 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, tenuto conto della necessità di protezione di queste ultime nella zona geografica marittima e terrestre a cui si applica la direttiva stessa"; b) **Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC)** sono siti che, nella o nelle regioni biogeografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat di cui all'allegato A o di una specie di cui allegato B del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, in uno stato di conservazione soddisfacente e che può, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza delle rete ecologica "Natura 2000" di cui all'art. 3 del d.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al fine di mantenere la diversità biologica nella regione biogeografica o nelle regioni biogeografiche in questione. 3) **Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali** (art. 143,

comma 1, lettera e, del Codice) Qualora non sia stata delimitata l'area contigua ai sensi dell'art. 32 della L. 394/1991 e s.m.i. consiste in una fascia di salvaguardia della profondità di 100 metri dal perimetro esterno dei parchi e delle riserve regionali di cui al precedente punto 1) lettera c) e d).

**Prezzo base d'asta: € 532.400,00**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Barletta (BT) - Via Bruxelles 19  
Trattasi di: Un Opificio industriale sito nella zona industriale del comune di Barletta, ben collegata con le arterie di comunicazione sia comunali che extraurbane. Lo stabile è ubicato nella zona industriale nella parte a sud della città, esso è composto da un capannone con accesso in Via dell'Euro e di un'immobile destinato a uffici e residenze con accesso da Via Bruxelles n.19. Nella parte esterna il complesso risulta essere recintato con muro in cemento-armato basso e degli elementi verticali in cemento precompresso disposti a "pettine" e in modo ripetitivo su tutto il fronte strada. All'interno del lotto in adiacenza al fabbricato c'è un marciapiede perimetrale per i pedoni, mentre è presente la zona asfaltata che viene utilizzata per parcheggio di auto e moto e zona di manovra. All'interno dello stesso lotto, a confine con la strada pubblica, è presente un vano adibito a cabina elettrica in cui sono alloggiati i contatori elettrici di tutte le attività commerciali presenti nella struttura. Nello specifico nell'intero complesso ci sono due unità immobiliari contraddistinte da due distinti subalterni: Sub 1 - Comprende due diverse parti: 1) il Capannone 2) Uffici e residenze. 1) Capannone: si sviluppa a piano terra con accesso da via Bruxelles e da via dell'Euro, il piazzale esterno risulta asfaltato, gli ingressi sono possibili tramite due cancelli in ferro scorrevoli. Nella parte interna, l'edificio si compone in due grandi zone, collegati tra loro: la struttura nel suo complesso risulta essere in buone condizioni strutturali e manutentive, la pavimentazione è caratterizzata da marmette in cemento; nella parte alta dei muri perimetrali dell'opificio, sono presenti delle finestre a nastro, mentre in aderenza ai locali sono posizionati due blocchi di servizi igienici a servizio esclusivo del capannone. Nella parte esterna, in continuità con il capannone è presente una tettoia metallica la cui copertura è costituita da lamiera grecata. 2) Uffici e residenze: In adiacenza al capannone si sviluppa un altro corpo di fabbrica il quale si articola su due livelli, il prospetto dell'edificio risulta intonacato e tinteggiato: -al piano rialzato, con accesso frontale all'ingresso principale, c'è un appartamento destinato ad uso ufficio. Esso è composto da una grande sala, tre stanze e un bagno. L'appartamento risulta in buone condizioni, fatta eccezione per la pavimentazione che presenta in diverse zone fenomeni di efflorescenze saline sul pavimento e distacchi superficiali della stessa. -sul fianco destro dell'edificio, entrando dall'ingresso di via Bruxelles, si accede ad un vano scala (scala A) che permette di raggiungere il primo piano dove sono ubicati altri due appartamenti adibiti ad uffici, ogni appartamento è autonomo e presenta le stesse finiture. -sempre al primo piano, ma con ingresso da un altro vano scala (scala B), posto sempre sullo stesso lato, si accede ad un appartamento adibito ad abitazione. L'unità si presenta con un grado di finitura più elevato rispetto agli altri appartamenti e si sviluppa nello specifico nei seguenti vani: - zona soggiorno; - una cucina; - zona pranzo; - un bagno; - una camera da letto con bagno in camera; - una cameretta; a corredo dell'unità ci sono due balconi. Sub 3: Sullo stesso stabile, uffici e residenze, con accesso al secondo piano dalla scala B, è presente un appartamento composto dai seguenti ambienti: - zona soggiorno-pranzo; - una cucina; - un bagno; - una camera da letto; a corredo dell'unità c'è un balcone, una veranda esterna e un vano ripostiglio a cui si accede dall'esterno. Le finiture risultano essere di buona fattura, la pavimentazione presente è in ceramica, mentre le pareti risultano rivestite in pietra e/o in tufo. La copertura è formata da orditura di travi, a vista, che si poggiano sui muri perimetrali, gli infissi sono in legno. L'impianto termico è autonomo ed alimentato da una caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua calda sanitaria, inoltre per la climatizzazione estiva sono presenti gli split. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 370, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 105, Part. 370, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 105, Part. 1091, Categoria T Destinazione urbanistica: ART. 2.13. - ZONA "D" PER ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DI DEPOSITO E MOVIMENTAZIONE, E ATTIVITA' ASSIMILATE 2.13.2. - ZONA "D1"

{IT=2,50 mc/mq) La zona è riservata alle fabbriche aventi destinazioni industriali e sono quindi escluse quelle destinate all'abitazione o ad altri usi. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia. Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti parametri: 1. Mmi, Maglia di minimo intervento per la formazione dello piano urbanistico esecutivo: a) nel caso di maglia libera e di maglia parzialmente libera (la maglia è considerata tale anche nel caso di dismissioni di attività con o senza demolizioni dell'esistente): l'intera maglia o l'intera superficie libera residuale della maglia di PRG; b) nel caso di maglia parzialmente edificata (la maglia è tale quando la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 della superficie complessiva della maglia): tutta la superficie libera interclusa tra lotti già edificati; in questo caso l'intervento diventa edilizio diretto con applicazione dell'IF. Nelle maglie D1 .04, D1 .05, D1 .06, gli indici di edificabilità si applicano alle sole sottomaglie individuate con la lettera "b". 2.1. Indice di edificabilità territoriale: IT = 2,50 mc/mq, nel caso a) di Mmi; 2.2. Indice di edificabilità fondiario : IF = 2,50 mc/mq, nel caso b) di Mmi; 3. Spazio da cedere al Comune, nei casi a) di Mmi: per attività collettive, verde, parcheggio = 10% Mmi nel caso di attività industriali, artigianali; 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti nel caso di insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio; 4. Altezza massima : H < 20,00 m, salvo strutture speciali; 5. Distanza dai confini delle costruzioni: Dc > 4,00 m; 6. Distanza dall'asse stradale: delle costruzioni minimo 20,00 m; delle recinzioni minimo 9,00 m. -Per via Trani, al fine di consentire il completamento delle controstrade esistenti e della cessione al Comune delle relative aree di giacitura: Distanza dall'asse stradale: delle costruzioni minimo 20,00 m; delle recinzioni nel rispetto degli allineamenti esistenti delle contro strade. 7. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia di superficie inferiore a 100 mq .

**Prezzo base d'asta: € 2.073.337,50**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 532.400,00**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Barletta (BT) - C.da Fiumara		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 567, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 567, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 567, Sub. 3, Categoria F1	<b>Superficie</b>	369,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia nella parte interna che all'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ville con terreno pertinenziale site nella periferia del comune di Barletta (Bt), in c.da Fiumara, all'interno del "villaggio Fiumara", il quale si trova a 10 km a nord-ovest della centro cittadino, sulla riva destra alla foce del fiume Ofanto. Il complesso residenziale è diviso in viali lungo i quali si distribuiscono un centinaio di villette monofamiliari, al centro vi è una piazza e in fondo al viale principale ci si affaccia sul lungomare. Gli immobili oggetto di perizia si compongono di due corpi di fabbrica site all'interno di un'area pertinenziale ad uso esclusivo: Nello specifico l'unità al sub 1 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una piccola cucina; - un bagno annesso alla zona giorno; - tre camere da letto; - due bagni L'altezza utile è di 2,75 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre i bagni e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e le porte interne sono in legno laccato con degli intarsi a righe. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e termico, alimentato da una caldaia murale e da radiatori in ghisa come terminali, solo nella camera da letto è presente uno split per l'erogazione di aria condizionata caldo /freddo. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è una tettoia in legno, nella parte laterale all'ingresso principale sorretto da pilastri rivestiti in pietra a faccia vista, la tettoia retrostante presenta le stesse caratteristiche costruttive ed è presente la cucina esterna in pietra. Nella parte anteriore, prospiciente all'ingresso pedonale, ci sono due porticati. L'unità al sub 2 si sviluppa a pianto terra nello specifico è costituito dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una piccola cucina; - un bagno; - camera da letto; L'altezza utile di 2,45 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti la pavimentazione è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e con sistemi di oscuramento ci sono le persiane in anticorodal, mentre le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico mentre manca l'impianto termico. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è un ripostiglio che è accessibile solo dall'esterno. L'area urbana al sub 3 rappresenta la pertinenza esterna dei due sub descritti in precedenza ed è contraddistinta da: - camminamenti pavimentati che consentono di raggiungere gli ingressi delle ville ma anche degli spazi esterni come il forno e il piazzale per la sosta delle auto; - il giardino è costituito da un prato, ben curato, ma anche da alberi di diversa natura e dimensione; l'area risulta recintata sui tre lati di confine da un muro avente un'altezza di circa 2,50 m costituito da una base in cemento e da elementi modulari di cemento vibrocompressi, mentre sul prospetto principale si rileva un muro più basso, pieno e rivestito con delle "scorzette" di pietra. Alla proprietà si accede tra tre diversi accessi collocati in maniera simmetrica, uno di questi è pedonale e gli altri due garantiscono l'accesso alle auto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla società esecutata GICA srl in quanto risulta sede legale della stessa.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.073.337,50**

Bene N° 2 - Complesso industriale	
<b>Ubicazione:</b>	Barletta (BT) - Via Bruxelles 19

<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 370, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 105, Part. 370, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 105, Part. 1091, Categoria T	<b>Superficie</b>	4109,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso industriale si presenta in buono stato di manutenzione, nello specifico sulle facciate dei prospetti si rileva l'usura dello strato superficiale della pittura, soprattutto sulle superfici esterne del capannone. All'interno, nell'area 3 si rileva l'usura della pavimentazione contraddistinta in distacchi dello strato superficiale della stessa che rendono problematico l'utilizzo a livello di igiene e salubrità degli ambienti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di: Un Opificio industriale sito nella zona industriale del comune di Barletta, ben collegata con le arterie di comunicazione sia comunali che extraurbane. Lo stabile è ubicato nella zona industriale nella parte a sud della città, esso è composto da un capannone con accesso in Via dell'Euro e di un'immobile destinato a uffici e residenze con accesso da Via Bruxelles n.19. Nella parte esterna il complesso risulta essere recintato con muro in cemento-armato basso e degli elementi verticali in cemento precompresso disposti a "pettine" e in modo ripetitivo su tutto il fronte strada. All'interno del lotto in adiacenza al fabbricato c'è un marciapiede perimetrale per i pedoni, mentre è presente la zona asfaltata che viene utilizzata per parcheggio di auto e moto e zona di manovra. All'interno dello stesso lotto, a confine con la strada pubblica, è presente un vano adibito a cabina elettrica in cui sono alloggiati i contatori elettrici di tutte le attività commerciali presenti nella struttura. Nello specifico nell'intero complesso ci sono due unità immobiliari contraddistinte da due distinti subalterni: Sub 1 - Comprende due diverse parti: 1) il Capannone 2) Uffici e residenze. 1) Capannone: si sviluppa a piano terra con accesso da via Bruxelles e da via dell'Euro, il piazzale esterno risulta asfaltato, gli ingressi sono possibili tramite due cancelli in ferro scorrevoli. Nella parte interna, l'edificio si compone in due grandi zone, collegati tra loro: la struttura nel suo complesso risulta essere in buone condizioni strutturali e manutentive, la pavimentazione è caratterizzata da marmette in cemento; nella parte alta dei muri perimetrali dell'opificio, sono presenti delle finestre a nastro, mentre in aderenza ai locali sono posizionati due blocchi di servizi igienici a servizio esclusivo del capannone. Nella parte esterna, in continuità con il capannone è presente una tettoia metallica la cui copertura è costituita da lamiera grecata. 2) Uffici e residenze: In adiacenza al capannone si sviluppa un altro corpo di fabbrica il quale si articola su due livelli, il prospetto dell'edificio risulta intonacato e tinteggiato: -al piano rialzato, con accesso frontale all'ingresso principale, c'è un appartamento destinato ad uso ufficio. Esso è composto da una grande sala, tre stanze e un bagno. L'appartamento risulta in buone condizioni, fatta eccezione per la pavimentazione che presenta in diverse zone fenomeni di efflorescenze saline sul pavimento e distacchi superficiali della stessa. -sul fianco destro dell'edificio, entrando dall'ingresso di via Bruxelles, si accede ad un vano scala (scala A) che permette di raggiungere il primo piano dove sono ubicati altri due appartamenti adibiti ad uffici, ogni appartamento è autonomo e presenta le stesse finiture. -sempre al primo piano, ma con ingresso da un altro vano scala (scala B), posto sempre sullo stesso lato, si accede ad un appartamento adibito ad abitazione. L'unità si presenta con un grado di finitura più elevato rispetto agli altri appartamenti e si sviluppa nello specifico nei seguenti vani: - zona soggiorno; - una cucina; - zona pranzo; - un bagno; - una camera da letto con bagno in camera; - una cameretta; a corredo dell'unità ci sono due balconi. Sub 3: Sullo stesso stabile, uffici e residenze, con accesso al secondo piano dalla scala B, è presente un appartamento composto dai seguenti ambienti: - zona soggiorno-pranzo; - una cucina; - un bagno; - una camera da letto; a corredo dell'unità c'è un balcone, una veranda esterna e un vano ripostiglio a cui si accede dall'esterno. Le finiture risultano essere di buona fattura, la pavimentazione presente è in ceramica, mentre le pareti risultano rivestite in pietra e/o in tufo. La copertura è formata da orditura di travi, a vista, che si poggiano sui muri perimetrali, gli infissi sono in legno. L'impianto termico è autonomo ed alimentato da una caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua calda sanitaria, inoltre per la climatizzazione estiva sono presenti gli split.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BARLETTA (BT) - C.DA FIUMARA**

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 25/09/2023

Reg. gen. 20262 - Reg. part. 16276

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA BRUXELLES 19**

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 25/09/2023

Reg. gen. 20262 - Reg. part. 16276

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura