

ing. G. Paride BOSCO
via V. Capozzi 66 - Foggia - cll. 388-6268762
STUDIO TECNICO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

R. G. n. 195 /2024 / EI

Esecuzione Imm.re: Soc. Coop. ECOTORRE

contro



Oggetto: stima immobiliare.

RELAZIONE DI C.T.U.

Dicembre 2025

Il C.T.U.

Il G.E.
dott.ssa M. Michela Amalia VALENTE



Consulenza tecnica a richiesta e per incarico dell'Ill.mo Sig.
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania RIGNANESE nella
procedura esecutiva immobiliare:

- n. **195 /2024** Reg. G. Es. promossa da

Soc. Coop. ECOTORRE

contro



Terzo intervenuto: ***Consorzio per la Difesa***
delle Produzioni Intensive

C.T.U.: *ing. G. Paride Bosco.*

*Atto giudiziario di pignoramento immobili del 16.05.2024 - nota
di trascrizione presso Direz. prov.le Foggia – Uff. prov.le –
Territorio - Serv. Pubblicità Immobiliare - in data 31.05.224 ai
nn. 5355 reg. gen. e 4548 reg. part..*

Immobili oggetto del pignoramento:

1. **Terreno agricolo** seminativo/uliveto in agro di Lucera (FG), alla
località Ischia dei Vitelli - Posta del Giudice, della superficie
catastale complessiva di **mq 42.251**, in Catasto Terreni del
comune di Lucera (FG) al foglio **3** particelle **100-103-108**, e
comprendente **n. 2 fabbricati rurali abbandonati**, della
consistenza catastale **mq 131**, riportati come unica entità nel
Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al foglio **3** part.
107/106.



Premessa

Con provvedimento dell'Ill.ma G.E. dott.ssa Stefania RIGNANESE, in data 05.09.2025, il sottoscritto ing. G. Paride Bosco era nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe e in data 18.09.2025 accettava l'incarico conferito prestando il giuramento telematico di rito.

Quindi, la G.E. dott.ssa M. Michela A. VALENTE conferiva l'incarico c.s. e poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

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

- 1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni peritali;*
- 1. bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1.ter - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando- per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1. quater - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1. quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*



2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2.bis - *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
4. *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4.bis *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;;*
6. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
7. *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando*



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

- 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11. alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell' art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell' attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali é necessaria;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità*



amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità



edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota.

Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, lo scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed eseguiva la ricerca della documentazione ipocatastale riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione, riscontrando la certificazione notarile in atti.

Venivano anche richiesti il certificato di destinazione urbanistica dei vari terreni all'Ufficio Tecnico Comunale ed i certificati di residenza e stato civile all'Ufficio Stato Civile comunale di Lucera. In data 18.10.2025 lo scrivente eseguiva sopralluogo alle ore 10:00 unitamente al custode giudiziario avv. Salvatore Settembre, che ne dava preventiva comunicazione all'esecutato.

In detto sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U. e al custode giudiziario, nessuno era presente per l'esecutato. Lo scrivente eseguiva rilievi fotografici dei terreni di interesse.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 11:00.



Quesito n. 1 – Documentazione in atti

In via preliminare, lo scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti per:

1. **Terreno agricolo** seminativo/uliveto in agro di Lucera (FG), alla località Ischia dei Vitelli - Posta del Giudice, della superficie catastale complessiva di **mq 42.251**, in Catasto Terreni del comune di Lucera (FG) al foglio **3** particelle **100-103-108**, e comprendente **n. 2 fabbricati rurali abbandonati**, della consistenza catastale **mq 131**, riportati come unica entità nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al foglio **3** part. **107/106**.

Sono depositati in atti il certificato ipotecario ventennale e le visure storiche catastali ventennali.

Pertanto, il sottoscritto CTU deve **procedere alla ricostruzione ipo-catastale ventennale dei beni staggiti**.



Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative

Ricostruzione ipotecaria nel ventennio

Nota di trascrizione del 30.09.2000 nn. 9553-7964 – Atto di compravendita del 29.07.2000 per notaio Francesco Di Bitonto di Lucera rep. 49811 – Terreni in Lucera foglio **3** part. **13-16** – quota 1/1 – a favore [REDACTED] (bene personale) c/o [REDACTED].

Nota di trascrizione del 05.04.2005 nn. 2808-2042 – Atto di acquiescenza a testamento del 21.03.2005 per notaio Orfina Scrocco di Lucera rep. 41877 – a favore [REDACTED] [REDACTED] c/o [REDACTED] +6.

Nota di trascrizione del 06.07.2005 nn. 5686-4002 – **Atto unilaterale di obbligo edilizio** del 14.06.2005 per notaio Mikela Fontana di Lucera rep. 11732 – Terreni in Lucera foglio **3** part. **13 (per ha 1.50.00)** e 67 – quota 1/1 – a favore Comune di Lucera c/o [REDACTED] +1.

Nota di trascrizione del 31.07.2012 nn. 5781-4750 – Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 07.05.2012 per notaio Orfina Scrocco di Lucera rep. 54211/25172 – Terreni in Lucera foglio **3** part. **100** salvo altri terreni – **diritto di servitù inedificandi** – a favore [REDACTED] (salvo altri per gli altri terreni) c/o [REDACTED].

Nota di trascrizione del 26.05.2015 nn. 3937-3196 – Decreto di trasferimento immobili del 11.05.2015 per tribunale di Foggia rep. 45115/2015 – Terreno in Lucera foglio **3** part. **13** – a favore [REDACTED] c/o [REDACTED].



Nota di trascrizione del 17.01.2023 nn. 470-25 – Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 07.05.2012 per notaio Orfina Scrocco di Lucera rep. 54211/25172 – Terreni in Lucera foglio **3** part. **100-103-108** e fabbricati collabenti **107** – quota 1/1 – a favore Società Cooperativa ECOTORRE c/o [REDACTED].

Nota di trascrizione del 31.05.2024 nn. 5355-4548 – Verbale di pignoramento immobili del 16.05.2024 per tribunale di Foggia rep. 2998/2024 – Terreni in Lucera foglio **3** part. **100-103-108** e fabbricati collabenti **107** – quota 1/1 – a favore Società Cooperativa ECOTORRE c/o [REDACTED].

Vi è quindi continuità delle trascrizioni e non sono intervenute variazioni in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 1 - ter – Ricostruzione catastale

Ricostruzione catastale nel ventennio

Il terreno di cui al foglio **3** part. **103** di mq **5.568** deriva, per VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/2005 Pratica n. FG0026338 in atti dal 04/02/2005 INSERIM. CARTOG. E AGLI ATTI FRAZ ESPROPRIO (n. 20963.1/2005), dalla particella **13**, di originari ha 2.69.23 esistente dal 17.04.1981.

I ruderi fabbricati collabenti di cui al catasto fabbricati foglio **3** particella **107** (ente urbano di mq 16) e particella **106** (ente urbano di mq 121) sono uniti catastalmente per una consistenza complessiva mq **131** (consistenza determinata a seguito di



VARIAZIONE del 04/06/2015 Pratica n. FG0128184 in atti dal 04/06/2015 RETTIFICA CLASSAMENTO n. 49458.1/2015) e, unitamente alla part. **108** di **mq 4218**, derivano, per TIPO MAPPALE del 21/10/2009 Pratica n. FG0340729 in atti dal 21/10/2009 presentato il 21/10/2009 (n. 340729.1/2009), dalla particella **16** di mq 4.355 (soppressa).

Il terreno di cui al foglio **3** part. **100** di **mq 32.465** deriva, per VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/2005 Pratica n. FG0026338 in atti dal 04/02/2005 INSERIM. CARTOG. E AGLI ATTI FRAZ ESPROPRIO (n. 20963.1/2005), dalla stessa particella **16**, di originari ha 3.84.00 esistente dal 17.04.1981, che ha originato anche le particelle 99-101.

Non sono intervenute variazioni della consistenza degli immobili in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile

Lo scrivente ha verificato con ispezione ipotecaria che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale

Come da certificato di matrimonio (all. n. 6), l'esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni.



Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di beni, descrizione, accertamenti e stima

I beni staggiti possono essere vantaggiosamente venduti se compresi in un **unico lotto** di vendita:

LOTTO UNICO

1. **Terreno agricolo** seminativo/uliveto della superficie catastale complessiva di **mq 42.251** con **n. 2 fabbricati rurali abbandonati** della consistenza catastale **di mq 131** in agro di Lucera (FG), alla Contrada Ischia dei Vitelli – contrada Posta del Giudice.

Dati catastali – L’immobile è censito in Catasto Terreni del comune di Lucera al foglio **3**:

- part. **100**, semin. cl. 3 ha 3.24.65 R.D. € 100,60 R.A. € 83,83;
 - part. **103** semin. cl. 2 ha 0.55.68 R.D. € 24,44 R.A. € 17,25;
 - part. **108** uliveto. cl. U ha 0.42.18 R.D. € 26,14 R.A. € 14,16;
- e in Catasto Fabbricati del comune di Lucera al foglio **3**:
- part. **107/106** unità collabenti cat. F2 consistenza mq 131.

Confini – Le particelle 106-107 sono intercluse nella particella 108, che confina: a Nord-Ovest con particelle 67-66 di altre proprietà; a Nord-Est con strada vicinale Torre Ferentina o Torre Fantine, avente inizio a nord dalla S.P. n. 18 (in vicinanza



con il successivo incrocio con la S.P. n. 17) e costituente l'accesso al lotto di vendita; a Sud con part. 99, costituita da canale dl Consorzio di Bonifica della Capitanata.

La *particella 100* confina: a Nord con la predetta particella 99 e con la 113 di altra proprietà; a Nord-Est con strada interpoderale Torre Ferentina; a Sud-Est con particelle 17 e 101 di altre proprietà; a Sud-Ovest con particella 18 di altra proprietà.

La *particella 103* confina: a Nord con part. 102, costituita da canale dl Consorzio di Bonifica della Capitanata; a Sud-Est con torrente Potesano; a Sud-Ovest con strada interpoderale Torre Ferentina.

Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (all. n. 1.D).

Millesimi parti comuni – Non risultano beni di natura condominiale a servizio del terreno.

Descrizione del terreno – L'appezzamento è ubicato a nord-Ovest dell'abitato di Lucera. Esso è in zona perfettamente pianeggiante ed ha un ampio fronte sulla strada interpoderale Torre Ferentina, che prende accesso dalla S.P. n. 18 (v. foto all. n. 1.A ed estratto di mappa catastale all. n. 1.D).

Il terreno è pressoché esente da pietre. Lo strato di terreno vegetale ha uno spessore tale da garantire ottime rese per uso seminativo (particelle 100 e 103).

Di pari qualità è il terreno della particella 108, che contiene al suo interno le particelle 106 e 107 dei due ruderi rurali. Gli alberi



di ulivo presenti (circa 40 di 30-40anni circa) sono in pessimo stato di coltivazione, così come gli altri alberi improduttivi e gli arbusti pure presenti. E' evidente (v. ortofoto all. n. 1.D che i confini di fatto e la strada interpoderale sono spostati rispetto a quelli della mappa catastale in sovrapposizione.

Gli edifici rurali presenti (un fabbricato abitativo e un pagliaio-pollaio) sembrano risalire al primo dopoguerra, versano in stato di abbandono e sono privi di infissi. Piccole porzioni di muro risultano demolite intorno ad alcune aperture delle murature esterne, proprio a causa dell'asportazione degli infissi ivi installati.

Stato di possesso – Il lotto è nel possesso dell'esecutato.

Formalità, vincoli ed oneri – Con atto per notaio Orfina Scrocco di Lucera del 07.05.2012 rep. 54211/25172 trascritto a Lucera il 31.07.2012 ai nn. 5781/4750 (v. all. n. 1.C)., a carico della particella 100 di mq 32.465, risulta una costituzione di servitù di non edificare a titolo gratuito in favore di [REDACTED]

Destinazione urbanistica del terreno – Come da certificato di destinazione urbanistica (all. n. 5), cui si rimanda, il terreno ricade in parte in zona agricola, in parte in fasce di pertinenza fluviale del PAI, in parte in fasce di sponde e argini di corsi d'acqua, in parte in fasce di protezione delle componenti idrogeologiche.

Per la particella 100, la già modesta potenzialità edificatoria è



stata ceduta come diritto con la nota di trascrizione del 31.07.2012 nn. 5781-4750, evidenziata nel paragrafo della ricostruzione delle vicende traslative a pag. 8 e seguenti. I fabbricati abbandonati risalgono a prima del 1 settembre 1967.

Valutazioni di mercato e stima dei terreni agricoli – La zona agraria di Lucera è al limite è nella zona nord-occidentale della pianura di pregio del Tavoliere.

I terreni formanti l'appezzamento sono ubicati a circa 16 Km da Lucera e sono tutti pianeggianti, con buon spessore di terreno vegetale pressoché esente da pietrisco.

Le particelle 100 e 103 sono ad uso seminativo mentre la particella 108 è svalutata dalla circostanza di essere un uliveto incolto da vari anni contenente al suo interno le particelle 107/106, costituite dai due fabbricati rurali abbandonati, che, per una loro riutilizzazione minimale, necessitano di materiali e lavori per una spesa stimata in € 26.000 circa oltre IVA.

Le stesse particelle di terreno sono costeggiate o attraversate dalla strada interpodereale Torre Ferentina, sterrata e scarsamente brecciata. Detta strada, a circa 700 metri di distanza, incrocia la strada provinciale n. 18, asfaltata in buone condizioni di manutenzione.

Da informazioni assunte con continuità dallo scrivente negli anni presso imprenditori agricoli locali, terreni simili, anche per posizione e distanza rispetto al centro abitato, negli ultimi tre anni hanno visto un leggero aumento del loro valore di mercato e possono raggiungere quotazioni unitarie *pari a 25.000 € per*



ettaro per i terreni seminativi e pari a 28.000 € per ettaro per gli uliveti.

Tali quotazioni sono superiori di circa il 18-20% rispetto alle corrispondenti quotazioni medie dei terreni seminativi, pari a 21.200 €/ettaro, e degli uliveti, pari 22.000 €/ettaro, della pianura del Tavoliere, come rilevate e pubblicate dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), che si occupa di effettuare annualmente indagini sul mercato fondiario agricolo italiano (v. tabella che segue).

Reg	Regione	Pro	Provincia	Zona	Zone	Tipo	Coltura	2023
16	PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	14	Seminativi e ortofloricole	21,2
16	PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	17	Vigneti	30,1
16	PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	8	Oliveti	22,0
16	PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	16	Frutteti e agrumeti	34,8
16	PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	15	Prati permanenti e pascoli	2,5
16	PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	18	SAU	21,4
16	PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	99	SAT	21,3

Per l'uliveto part. 108 in esame, incolto da tempo e gravato dalla sgradita presenza dei fabbricati rurali abbandonati (particelle 107/106) privi di infissi e che necessitano di manutenzione, si ritiene di dover ridurre la quotazione del 25%, pervenendo ad una quotazione unitaria di mercato di 21.000 €/ettaro.

Poiché i terreni dovranno essere venduti all'asta, si ritiene di dover abbassare dette quotazioni del 20% circa, pervenendo ad una quotazione unitaria pari a 20.000 €/ettaro per le particelle 100 e 103e 103 e di 16.800 €/ettaro per le particelle 108 e 107/106, ottenendo il seguente **valore di stima**:



lotto n.	fgl.	part.	uso effettivo	superf. [mq]	prezzo unit. [€/ha]	valore di stima [€]
unico	3	100	seminativo	32 465	20 000	64 930
	3	103	seminativo	5 568	20 000	11 136
	3	108	uliveto	4 218	16 800	7 086
	3	107/106	fabbr. collab.	131	16 800	220
sommano						83 372

da tale somma, che viene **arrotondata ad € 83.400**, occorre detrarre il valore del diritto di edificazione che è stato ceduto per la particella 100. Esso è stimato dallo scrivente come differenza tra il valore dell'immobile potenzialmente edificabile e il costo della sua realizzazione, che ammonta a circa il 10% del valore della particella ossia 6.500 €.

Pertanto, il **valore a base d'asta del lotto** è pari a:

€ 83.400 - € 6.500 = **€ 76.900** (euro settantaseimilanovecento/00).

Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Asseverazione – Il sottoscritto C.T.U., consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per gli immobili staggit non è necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013.

Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199

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



Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. e/o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 14 dicembre 2025.

Il C.T.U.

f.to ing. G. Paride BOSCO



ALLEGATI

LOTTO n. 1 – Terreni agricoli con fabbricati agricoli abbandonati in Lucera (FG)
alla Contrada Ischia dei Vitelli – Posta del Giudice fgl. **3** part. **100-103-107/106 -108**

- 1.A. FOTO dell'immobile
 - 1.B. Visure storiche catastali
 - 1.C. Ispezione ipotecaria
 - 1.D. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
 - 1.E. Scheda sintetica riepilogativa – LOTTO n. 1
-
- 2. Nota di trascrizione del pignoramento
 - 3. Certificato di destinazione urbanistica
 - 4. Certificato di stato civile e residenza
 - 5. Verbale di sopralluogo

