ing. Stefania Bosco
via B. Croce 32/I - Foggia – cell. 328-1691898
STUDIO TECNICO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

R. G. Es. n. 11 / 2025 / EI

Esecuzione Immob.re: [redacted]

c/o

[redacted]

Oggetto: stima immobiliare.

RELAZIONE DI C.T.U.

Foggia, 11 febbraio 2026

La C.T.U.



Il G.E.
dott. Claudio CARUSO

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

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

- n. **11 / 2025** Reg. G. Es. promossa da

[redacted]

c/o

[redacted]

Esperto d'ufficio: *ing. Stefania Bosco*.

Atto giudiziario di pignor amento immobili del 3112.2024 - nota di trascrizione presso l'Agenzia Entrate – Direz. Prov.le Foggia – Serv. Pubblicità Immobiliare - in data 23.01.2025 ai nn. 1439 reg. gen. e 1126 reg. part..

Immobile oggetto del pignoramento:

1. **Fabbricato per attività agricole** in agro di San Severo – S.S. 272 Km 9,ooo, di mq 335, con adiacente **capannone abusivo** di mq 211, area di corte di mq 1.996 e **porzione di vigneto a tendone** di mq 2.129.

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.mo G.E. dott. C. Caruso, in data 09.09.2025, la sottoscritta ing. Stefania Bosco era nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe e con giuramento nell'udienza del 20.11.2025 accettava l'incarico conferito.

Quindi, il G.E. conferiva l'incarico alla scrivente, con 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 di stima;*

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 contenuto!) 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 e, 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,*

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

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 l'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 loro 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

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

titolo in base al quale sono occupat i, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durat a, 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 giust o prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8. *all'accertamento dell' esistenza di even tuali formalità, vincoli od oneri, anche di nat ura condomi niale, gravanti sui beni, che rest eranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incide nti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro c arattere storico-artistico nonché l'e sistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limit ino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l' eventuale anteriorità alla trascrizion e 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 al1'acquirente;*
10. *alla verifica della regol arità ediliz ia e urbanisti ca dei beni nonché all'accertamento dell'esistenza della di chiarazione di agibilità degli stessi , previa acquisizione o aggiornament o del certifi cato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per f ondi 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. a i sensi dell' art. 56 D.P.R.115/2 002) della sussistenza dell'attestato d i prestazione energetica relativa al compendio st aggito, prov vedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione rel ativa ai cespiti per i quali é necessaria;*

In particolare, per gli <u>immobili urbani,</u> l'esperto dovrà:

a) *accertare se essi risultino regolarment e accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne at to nell'elabor ato tecnico ed a quantific are i costi occorrenti;*
b) *verificare la conformità tra quant o rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie ca tastali 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 nec essarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
c) *accertare se siano stat i costruiti prima del 1.9.1967, ov vero successivamente a tale data, indicando gli estre mi della lice nza o concessione edilizia, permesso di cost ruire (e dell e eventuali varianti), ovvero della concessione in sanat oria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
d) *verificare se siano stati realizzati ne l rispetto delle norme edilizie in*

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

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 diritto e quota.

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, la scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed acquisiva dal sito dell'Agenzia delle Entrate la documentazione ipocatastale riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Venivano anche inviate richiesta di accesso atti all'UTC del comune di S. Severo, nonché richiesta del certificato di destinazione urbanistica, di residenza e della certificazione del regime patrimoniale del debitore all'Ufficio Anagrafe comunale di S. Severo.

In data 15.12.2025, la scrivente si è recata presso l'immobile in agro di S. Severo alla S.S. n. 272 Km 9,ooo – contrada Resicata di Brancia, unitamente al custode nominato dott. Michele Consalvo, per dare inizio delle operazioni peritali alle ore 16:00 .

Al sopralluogo così fissato, era presente il fratello del debitore esecutato sig. Antonio Tenace, legale rappresentante della [redacted] che dichiara di detenere in affitto gli immobili staggiti in virtù di contratto di locazione e che consentiva l'accesso agli immobili.

La scrivente eseguiva rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 17:10.

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Quesito n. 1 – Documentazione in atti

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

1. -- **Fabbricato per attività agricole** in agro di San Severo – S.S. 272 Km 9,ooo, di mq 335, con adiacente **capannone abusivo** di mq 211 e area di corte di mq 1.995, in catasto del comune di S. Severo al foglio **47** part. **586** cat. D/10, rendita € 2.002,00 – contrada Resicata di Brancia, piano T;
2. **– porzione di vigneto a tendone** attiguo in catasto del comune di S. Severo al foglio **47** part. **587** vigneto cl. 2, mq 2.129 R. Dom. € 21,99 Agr. € 11,55.

E' depositata agli atti la certificazione notarile di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 24.01.2025 dal notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco.

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

***

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 23/01/2025 al n. 1126 di formalità.

Elenco Immobili:

Comune di San Severo, Contrada Brancia:

Catasto Fabbricati:

= **Foglio 47 particella 586**; p. T, cat. D/10, rendita di Euro 2.002,00.

Precisazioni Catastali: il fabbricato sopra indicato sorge sull' area distinta al C.T. al Foglio 47 particella 586 Ente Urbano, mq.2541 (ex F. 47 p.lla 11).

Catasto Terreni:

= **Foglio 47 particella 587** *(ex F. 47 p.lla 11)*; Vigneto, classe 2, Ha. 0.21.29, RD. 21,99, RA. 11,55.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- *Originariamente di proprietà di:* Tenace Gian Claudio nato a San Giovanni [redacted] età, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Stella Giuseppe, Notaio in San Severo, del 05/08/2003 rep. 8, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 07/08/2003 al n. 14280 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Il sottoscritto **Dott. Nicoolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Foggia**

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

= **Tenace Gian Claudio nato a San Giovanni Rotondo il 22/04/1977, per la piena proprietà**

e che a tutto il **23/01/2025** risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle sequenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria n. 5046 del 03/10/2** [redacted]

sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Foggia, Corso Garibaldi N.1) e **contro**: [redacted]

Euro 400.000,00 di cui 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Simonetti Paolo, Notaio in Cerignola, in data 02/10/2008 rep. 7554/5574.

- **Pignoramento Immobiliare n. 7168 del 09/05/2011 favore**: Marini Pier Angelo nato a Tortona il 20/09/1948, (Richiedente: Avv. Laura Basso, San Severo) e **contro**: Tenace Gian Claudio nato a San Giovanni Rotondo [redacted]2/04/1977, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 14/04/2011 rep. 2234/2011.

- **Pignoramento Immobiliare n. 1126 del 23/01/2025 favore**: OLYMPIA SPV S[redacted], con s[redacted] per

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e **contro**: Tenace Gian Claudio

[redacted]

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 24/01/2025 (Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

La scrivente ha riscontrato positivamente, mediante certificazione ipocatastale allegata, la ricostruzione della certificazione notarile, ai fini della continuità delle trascrizioni e dell'assenza di variazioni nella consistenza catastale degli immobili.

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali

La scrivente ha inoltre verificato che i dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Nel ventennio non si sono verificate variazioni catastali dell'immobile. Non sono intervenute variazioni della consistenza dell'immobile in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

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

Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale

La particella 11, che ha poi originato per frazionamento le particelle 586 e 587, sono state acquistate dall'esecutato quando era celibe. (v. atto di acquisto allegato n. 2).

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

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

Non è conveniente che i beni staggiti vangano venduti separati poiché, come si vedrà nel seguito, la porzione di vigneto a tendone part. 587 va staccata dal resto del vigneto part. 303 e le spese da affrontare per separare in due la struttura del tendone (attualmente unico) possono essere compensate solo se la particella 587 viene venduta unitamente al fabbricato strumentale sulla part. 586.

LOTTO UNICO

Fabbricato per attività agricole in agro di San Severo – S.S. 272 Km 9,ooo, con adiacenti **capannone abusivo** e area di corte, e **porzione di vigneto a tendone** di mq 2.129.

Dati catastali –

1. **- fabbricato per attività agricole** in agro di San Severo – S.S. 272 Km 9,ooo, con adiacente **capannone abusivo** di mq 211 e area di corte, sono censiti in catasto fabbricati del comune di S. Severo al foglio **47** part. **586** cat. D/10, rendita € 2.002,00 – contrada Resicata di Brancia, piano T;
2. **– porzione di vigneto a tendone** attiguo in catasto terreni del comune di S. Severo al foglio **47** part. **587** vigneto cl. 2, mq

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

2.129 R. Dom. € 21,99 Agr. € 11,55.

Confini – Le particelle staggite 586 e 587 sono contigue e confinano a Nord con part. 22, ad Est con partt. 51-624-625-435, a Sud e ad Ovest con part. 303 stesso foglio.

Sovrapposizione di m appa c atastale su ort ofoto (v. all. n. 1.D)

Millesimi parti comuni – Per l'accesso alle due particelle staggite (in rosa e rosa/verde nella figura che segue), c'è una strada sterrata interpoderale (in giallo nella figura che segue) insistente, sulle part. 624-514-517-518 dello stesso foglio, ma non è stato possibile chiarire chi sopporti le spese per la sua manutenzione.

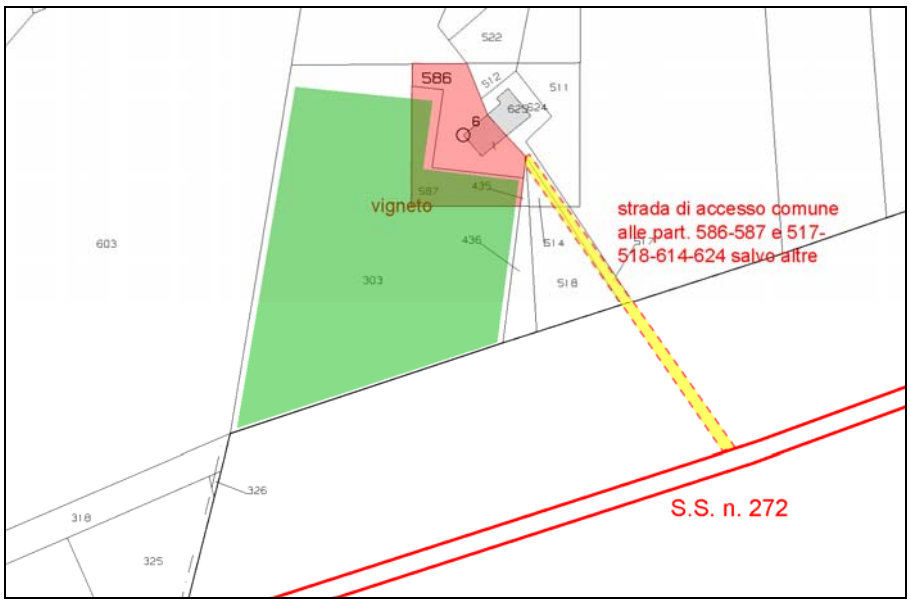


Fig. 1 – Strada di accesso alle part. 586-587 e zona del vigneto ricadente sulla part. 587 staggita

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

Descrizione del lotto – Il fabbricato strumentale per attività agricola, insistente sulla part. 586, è formato dal solo piano terra, ha struttura portante in murature di mattoni pieni a doppio paramento con interposto materiale incoerente con archi e volte sostenute da piedritti. La copertura è costituita da vari tetti a falde protetti con coppi posti su strutture in legno.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate.

L'edificio ha finiture di tipo economico e il suo stato di manutenzione può definirsi buono/ottimo.

Il fabbricato comprende tre ampi locali, attualmente utilizzati a depositi ed uno ad abitazione saltuaria, e tre bagni (v. foto all. n. 1.A, planimetria catastale all. n. 1.E). L'altezza massima delle volte è in alcune parti di 5,00 metri e in altre di 4,30 metri circa.

La **superficie lorda commerciale** dell'immobile su cui eseguire la stima è di **mq 335 circa** (v. DoCFa nella pratica edilizia).

Due porte di ingresso all'edificio sono in profili di acciaio e vetro protetto con cancellata in acciaio mentre la terza porta di ingresso, più grande, è in telai di ferroprofili in acciaio, pannelli sandwich acciaio/poliuretano con inserite porta e due finestrini in acciaio e vetro semplice, sempre protetti con cancellate in acciaio. Le serrature sono del tipo con chiavi a mappa tradizionale. Gli altri infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro semplice. Le porte interne sono di recente sostituzione, di tipo commerciale in legno/laminato.

Il pavimento di tipo industriale cemento/resina è unico per tutti gli ambienti. La pareti del vano abitato saltuariamente sono

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

intonacate e tinteggiate e l'impianto elettrico è sottotraccia mentre gli altri due ambienti hanno le pareti rivestite fino a 2,00 m circa di altezza, con impianto elettrico a vista del tipo IP55. I bagni hanno pavimento e rivestimento con mattonelle in gres ceramico di tipo economico per h = 1,80 m (piccole porzioni sono rivestite con mosaico).

L'impianto elettrico è di recente realizzazione e, da un primo esame a vista, sembra conforme alla normativa vigente.

Mancano sia l'impianto di riscaldamento che uno scalda-acqua. Lo stato generale di manutenzione del fabbricato è buono e la qualità delle finiture è di tipo economico.

Sono da segnalare due limitate infiltrazioni da acqua piovana nell'ambiente n. 1, facilmente riparabili per un importo di circa € 1.500 I.V.A. esclusa. E' presente inoltre una lesione in un arco dell'ambiente n. 3, i cui piedritti vanno consolidati. La spesa di tale consolidamento potrebbe ragionevolmente ammontare ad € 8.500 I.V.A. esclusa.

In contiguità al fabbricato strumentale è stato realizzato un **capannone** formato da due strutture metalliche uguali disposte ad L, internamente comunicanti, delle dimensioni m 17,50 x 6,00 circa. Il tetto a falde e le chiusure verticali del capannone sono realizzati con pannelli sandwich in lamiera di acciaio e poliuretano espanso. Superiormente le pannellature verticali presentano delle aperture continue, chiuse con pannelli alveolari in policarbonato. La pavimentazione è realizzata in pavimento industriale cemento/resina.

L'impianto elettrico di tipo IP 55 è di recente realizzazione e,

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

da in primo esame a vista, sembra conforme alla normativa vigente.

E' presente una cella frigorifera che, al momento del sopralluogo non era in funzione.

La **superficie lorda commerciale** del capannone è di **210 mq** circa, con altezza tra 3,45 e 4,05 metri.

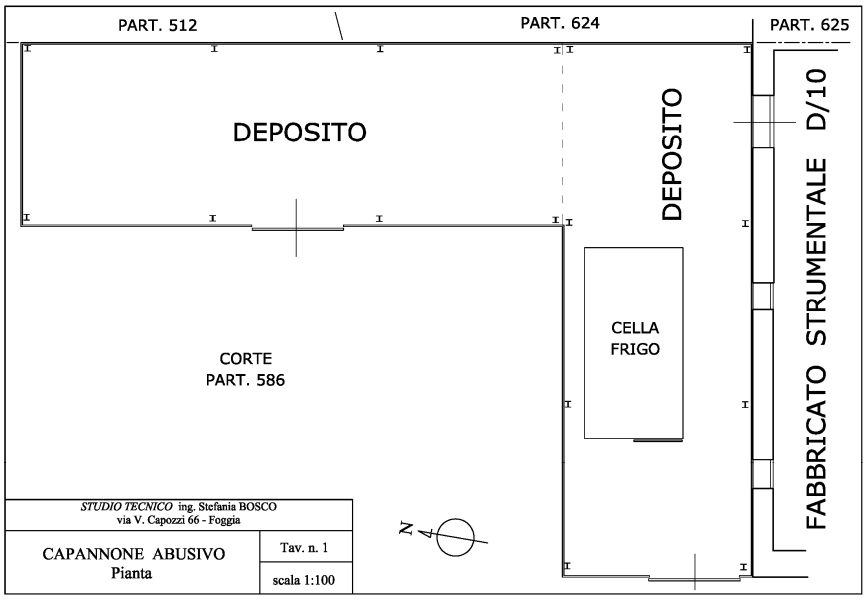


Fig. 2 – Planimetria capannone abusivo

Il fabbricato ed il capannone hanno un **terreno di corte** della superficie di mq 1.996 in sterrato, in parte delimitato, sui lati Est e Sud, da un muretto in c.a. quasi a livello suolo, della lunghezza metri 80 circa, che può essere utilizzato per l'installazione di una recinzione.

La **porzione di vigneto** a tendone, ricadente sulla part. 587 staggita e inserita nel lotto di vendita, va separata dalla più vasta parte del vigneto ricadente sulla part. 303. Per separare in due la struttura del tendone, occorre interrompere circa 70 corde tiranti in acciaio del tendone, che attraversano i due lati di confine tra le

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

particelle 527 e 303, realizzare circa 140 capicorda, pali e basette oltre a sradicare eventualmente le viti in vicinanza del confine. La spesa prevista viene così sinteticamente stimata I.V.A. ed oneri esclusi:

SPESE SEPARARE LA STRUTTURA DEL VIGNETO A TENDONE								
escavatore	4 ore	x	€	50,00		=	€	200
operai tendonisti	2 giorni	x	€	150,00	x 2	=	€	600
spese carburante	2 giorni	x	€	30,00		=	€	60
pali in castagno	140 n.	x	€	6,00		=	€	840
basette cemento	140 n.	x	€	2,00		=	€	280
tufi con capicorda	140 n.	x	€	5,00		=	€	700
corda acciaio per capitesta	50 Kg	x	€	3,00		=	€	150
						totale spese separazione tendoni	€	2 830
						arrotondate a	**€**	**2 800**

Stato di possesso – Il lotto è nel possesso della [redacted] che detiene in affitto gli immobili staggiti in virtù di contratto di locazione, che non risulta ancora esibito.

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull'immobile.

Regolarità urbanistica del'edificio strumentale – L'edificio, per le sue caratteristiche costruttive, risale al primo dopoguerra. E' stata presentata DIA prot. 17029 del 26.10.2007 con la quale è stata realizzata la ristrutturazione ed adeguamento del fabbricato rurale per adibirlo all'attività di lavorazione ortaggi e uve da vino. Intervento dichiaratamente finanziato con fondi pubblici. I lavori sono stati ultimati il 20.05.2009. Il responsabile del SUE di San Severo ha rilasciato il certificato di agibilità n. 2 del 04.01.2011

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

(v. all. n. 3). Rispetto al progetto presentato, risultano alcune variazioni delle divisioni interne rispetto al progetto presentato (v. planimetria catastale all. n. 1/E con le correzioni apportate in rosso), facilmente sanabili nell'ambito della richiesta di concessione in sanatoria di cui appresso.

Sanatoria urbanistica del capannone abusivo – Per il capannone abusivo attiguo al fabbricato strumentale predetto, esso è privo di titolo edilizio. Esso dovrebbe essere sanabile, ricadendo in **zona agricola Ea – Triolo** del PUG di San Severo. Pertanto, è necessario presentare domanda di sanatoria edilizia all'Ufficio Tecnico Comunale. Se il richiedente la sanatoria è imprenditore agricolo, si stima la seguente spesa, che è comprensiva degli oneri per aggiornamento catastale di cui al paragrafo che segue, I.V.A. ed oneri esclusi.

SPESE PER LA SANATORIA CAPANNONE METALLICO								
contr. costo di costruzione	per imprenditore agricolo non dovuto							
oblazione sanatoria	211,00 mq	x	€	280,00	x	5% =	€	2 954
oneri urbanizz. sup. res.	0,00 mq	x	€	-	x	=	€	-
oneri urbanizz. sup. n.r.	211,00 mq	x	€	78,51	x	60% =	€	9 939
diritti segretria UTC							€	200
spese tecniche prat. edilizia e genio civile							€	4 500
spese tecniche aggiornamento catastale							€	1 300
						totale spese sanatoria	€	18 893
						arrotondate a	**€**	**18 900**

Aggiornamento c atastale – Lo stato di fatto dell'immobile strumentale è conforme alla planimetria catastale (all. n. 1.E). Il capannone attiguo è da accatastare. La spesa tecnica e i diritti per

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

tipo mappale e inserimento in atti di planimetria dell'immobile ammontano ad € 1.300 I.V.A. esclusa, importo già incluso nelle spese di sanatoria che precedono.

Valutazioni di mercato e stima – Il lotto di vendita in esame è sito in San Severo, comune della provincia di Foggia a fortissima vocazione agricola e, in particolare, vitivinicola. Il fabbricato strumentale potrebbe riscuotere un elevato interesse da parte di imprenditori agricoli della zona, così come il contiguo capannone abusivo sia pure questo da sanare. Non disponendo di valori di raffronto relativi a compravendite di fabbricati simili, non rinvenibili nella zona, il valore unitario del fabbricato, dotato di certificato di agibilità, viene valutato come valore del suo costo di ricostruzione deprezzato, che tiene conto sia della vetustà dell'immobile che del suo buono stato di manutenzione. Si stima quindi per esso un valore unitario di € 600/mq. Il valore unitario del capannone metallico, in buone condizioni di conservazione, si stima pari ad € 210/mq. Il valore unitario del terreno di corte (part. 586), non essendo produttivo, si stima pari a 1,5 €/mq. Il muretto in c.a. posto su parte dei lati Est e Sud della particella 586 ha un valore di ricostruzione di circa € 65 per metro lineare.

Per il vigneto a tendone, vista la sua piccolissima estensione, si ritiene non possa essere valutato oltre i 2,50 €/mq.

Si riassumono tutte le considerazioni e valutazioni esposte nel quadro che segue.

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

STIMA LOTTO UNICO					
fabbricato strumentale	mq	335 x	600,00	€/mq = €	201 000
capannone metallico	mq	211 x	250,00	€/mq = €	52 750
corte part. 586	mq	1995 x	1,50	€/mq = €	2 993
muretto in c.a.	m	80 x	65,00	€/m = €	5 200
vigneto a tendone	mq	2129 x	2,50	€/mq = €	5 323
				valore commerciale €	256 743
				arrotondato a €	**256 700**
spese per sanatoria edil. ed aggiornam. catastale				€ -	18 900
spese per separazione del vigneto a tendone				€ -	2 800
spese per la riparazione delle infiltrazioni				€ -	1 500
spese per il consolidamento dell'arco lesionato e del piedritt				€ -	8 500
				valore di stima LOTTO UNICO €	**225 000**
				decurtazione vendita all'asta 10%	202 500
				importo a base d'asta lotto unico (arrotondato)	**203 000**

(euro duecentotremila/00), somma che costituisce **l'importo a base d'asta del lotto unico**.

Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Il fabbricato strumentale all'attività agricola e il capannone abusivo hanno destinazioni d'uso che non richiedono impianto di riscaldamento.

Asseverazione – La sottoscritta C.T.U., pertanto, consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per gli immobili del lotto staggito, **non** è necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013.

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

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

Per l'immobile esaminato **non** sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, dato che le costruzioni **non ha destinazione residenziale**.

La sottoscritta C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 21 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, 11 febbraio 2026.

La C.T.U.

f.to ing. Stefania BOSCO

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5

ALLEGATI

Lotto unico – **Fabbricato per attività agricole** in agro di San Severo – S.S. 272 Km 9,ooo, con adiacenti **capannone abusivo** e area di corte, e **porzione di vigneto a tendone**.

1.A. Foto dell'immobile
1.B. Visure storiche catastali
1.C. Ispezioni ipotecarie
1.D. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
1.E. Planimetria catastale corretta e planimetria stato di fatto capannone
1.F. Scheda sintetica riepilogativa LOTTO UNICO

2. Atto di acquisto immobili.
3. Nota di trascrizione del pignoramento
4. Pratiche edilizie - Certificato di destinazione urbanistica
5. Certificato di residenza
6. Verbale di sopralluogo

Firmato Da: STEFANIA BOSCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 103e36e4ecf81c2e5d3c423eda235be5