



architecture laboratory

MATTEO BONCRISTIANO ARCHITETTO

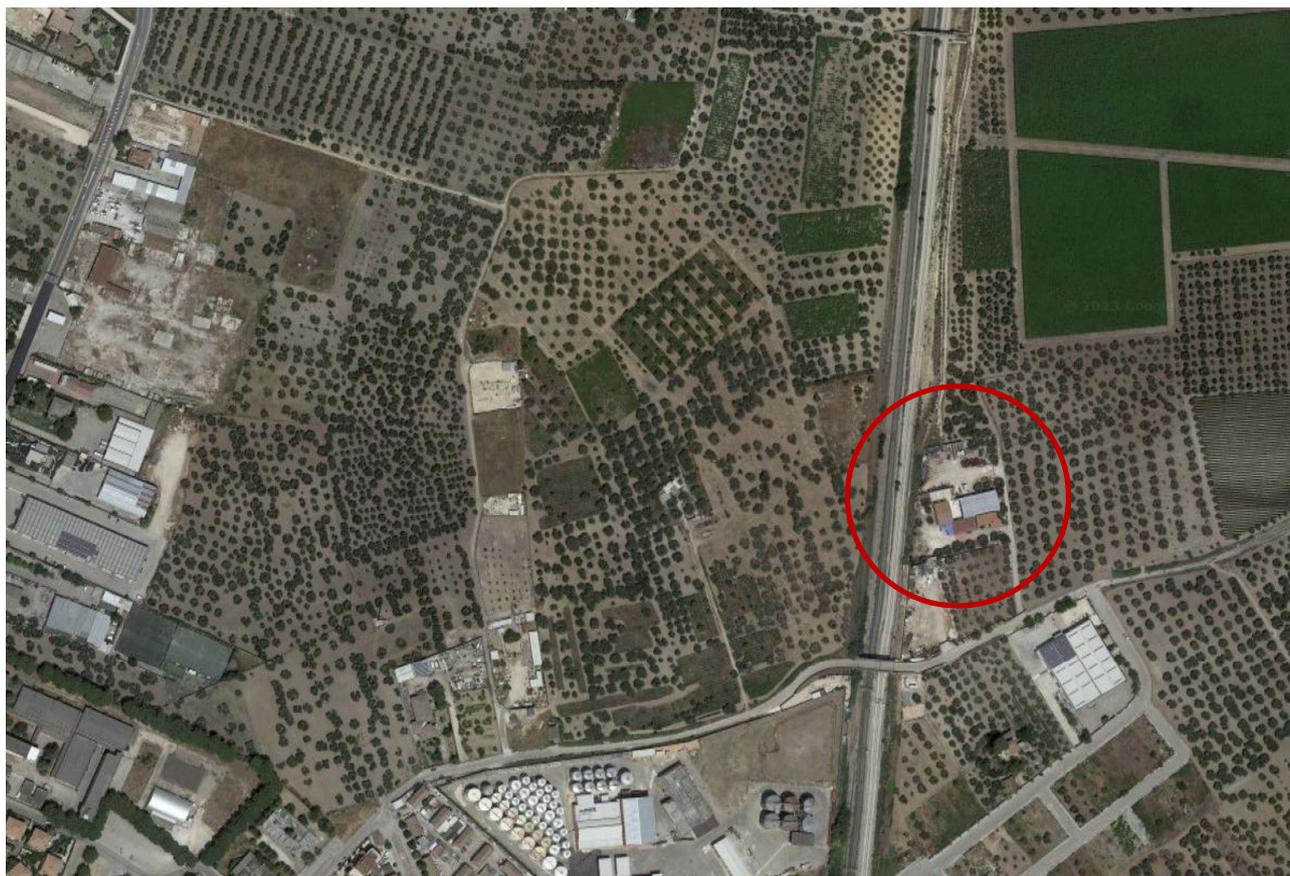
# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di**

**CONSULENZA TECNICA d'ufficio**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.06/22 Reg. G. Es.**



71016 SAN SEVERO (FG) Via Arco 1

CONTATTI: Tel. 0882\_602663 mobile 3928729308

e-mail: [arch.boncristiano@gmail.com](mailto:arch.boncristiano@gmail.com) e-mailpec: [m.boncristiano@archiworldpec.it](mailto:m.boncristiano@archiworldpec.it)



## **PREMESSA**

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 29/04/2023, e giuramento telematico in data 06.06.2023, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 06/22** del Reg. G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in abitato di San Severo (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempite tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1)** *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, 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 nelle 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; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 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 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, indicando 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 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, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) 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 insolite 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 con le 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 condominiale 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 o 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in 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 certificador, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è 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 quantificarne 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 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo





*(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 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 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;*

*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 fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei 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.*



## **RISPOSTA AI QUESITI**

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec (**Allegato A**) è avvenuto in data 04.07.2023, il tutto secondo il verbale allegato (**Allegato B**).

### **QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUES**

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria (**Allegato C**), dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nell'agro del Comune di San Severo alla via Tanaro n.20, distinta al Catasto Fabbricati dalla Particella 617 sub 8 del foglio 40, risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva della [REDACTED].

Alla [REDACTED], la quota per l'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 22.02.2010 del notaio Cassano Lorenzo di San Severo, trascritto il 05.03.2010 ai nn. 5070/3553, dal signor [REDACTED].

Al signor [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 09.12.2003 del Notaio Lops Francesco Paolo di San Severo, trascritto il 22.12.2003 ai nn.30402/23040 da parte del signor [REDACTED].

Al signor [REDACTED], la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di donazione accettata del 11.12.1995 del Notaio Cassano Lorenzo di San Severo, trascritto il 28.12.1995 ai nn. 20420/16181, da parte della signora [REDACTED].





Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Donazione accettata in data 11.12.1995

Trascritto in data 28.12.1995 ai nn. 20420/16181.

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**COMPRAVENDITA**

Foglio 40 – Part.617

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 09.12.2003

Trascritto in data 22.12.2003 ai nn. 30402/23040

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**COMPRAVENDITA**

Foglio 40 – Part.617

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 22.02.2010

Trascritto in data 05.03.2010 ai nn. 5070/3553

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**COMPRAVENDITA**

Foglio 40 – Part.617 Sub 8

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 22.02.2010

Trascritto in data 05.03.2010 ai nn. 3552/5069

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI**

Foglio 40 – Part.617

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 22.02.2010

Trascritto in data 05.03.2010 ai nn. 5071/712





**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**IPOTECA VOLONTARIA**

Foglio 40 – Part.617 Sub 8

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto in data 08.02.2018

Trascritto in data 09.02.2018 ai nn. 3087/355

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**

Foglio 40 – Part.617 Sub 8

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto in data 04.02.2020

Trascritto in data 05.02.2020 ai nn. 2542/293

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**

Foglio 40 – Part.617 Sub 8

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 16.12.2021

Trascritto in data 25.01.2022 ai nn. 1598/1323

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

**VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Foglio 40 – Part.617 Sub 8

**QUESITO 2-2BIS**

L'unità immobiliare oggetto dell'attuale elaborato, identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella 617, Sub 8 del Foglio 40, risulta essere:

**CAPANNONE AGRICOLO agricole** Cat. D/10 (*Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*), recante accesso in virtù di servitù di passaggio dalla particella 748 del Foglio 40; confina con



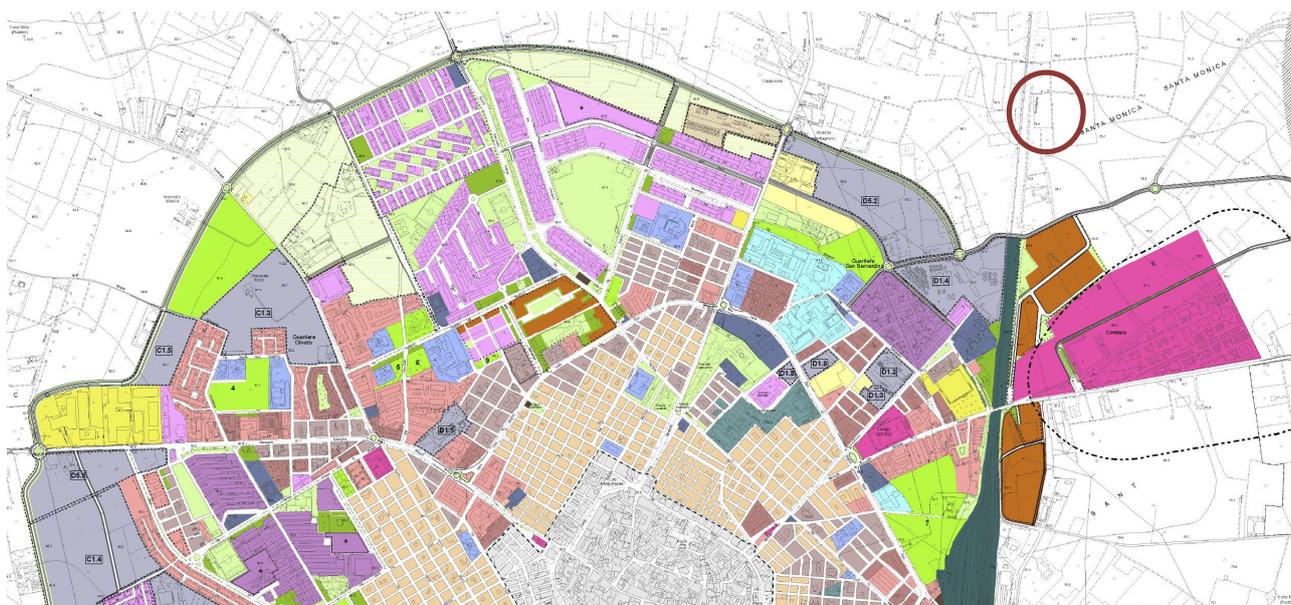
terreno individuato al Foglio 40 Particella 748; immobili individuati al Foglio 40 Particella 622 Sub 3-4; ed altre migliori proprietà. Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (**Allegato D**). L'unità immobiliare risulta ubicate in agro della Città di San Severo, verso la periferia nord-est (*Figura n.1*), e rientra nella zona agricola della Città (*Figure nn.2-3*)

**CITTA' DI SAN SEVERO**



● Immobile di interesse

Ortofoto San Severo  
Figura n.1



○ Zona Agricola

Stralcio del P.U.G. del Comune di S. Severo (Carta sintetica di uso del suolo  
Territorio urbano)  
Figura n.2





○ Es - Zona agricola pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata)

*Stralcio del P.U.G. del Comune di San Severo (Carta sintetica di uso del suolo  
Territorio extra-urbano)  
Figura n.3*

L'immobile fa parte di un insediamento agricolo costituito da diversi fabbricati e si accede attraverso il fondo adiacente, individuato al Foglio 40 Particella 748 con il quale è stata costituita servitù perenne di passaggio (pedonale e carrabile), Figura n.4.



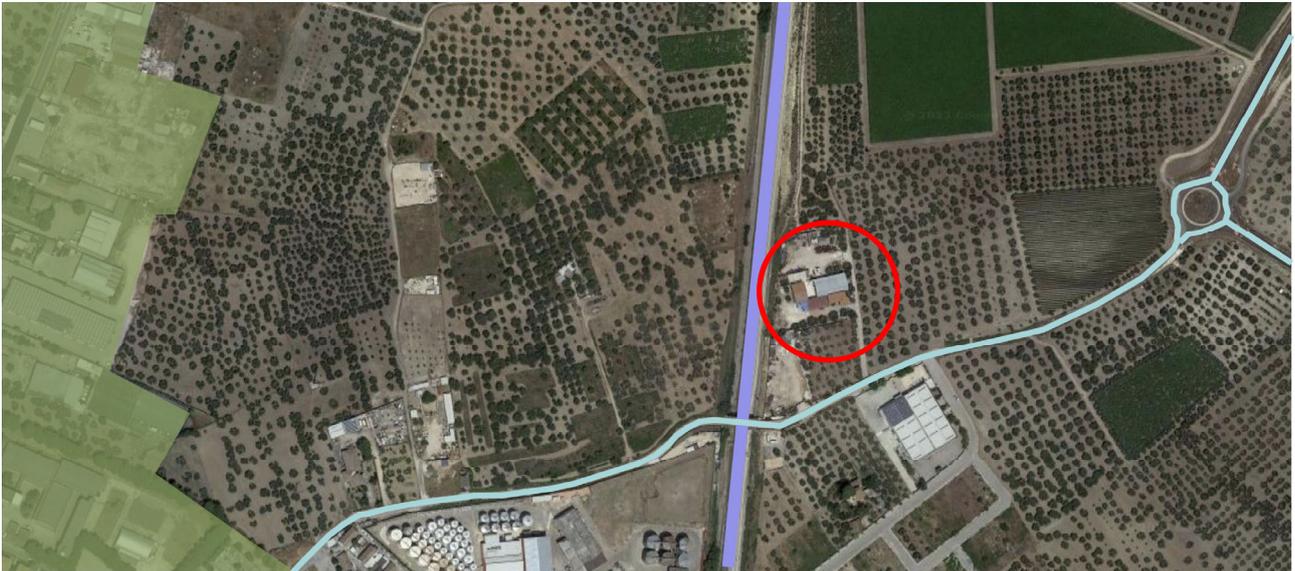
**IMMOBILE FOGLI 40 PARTICELLA 716 SUB 8**

*Ortofoto agro della Città di San Severo  
Figura n.4*





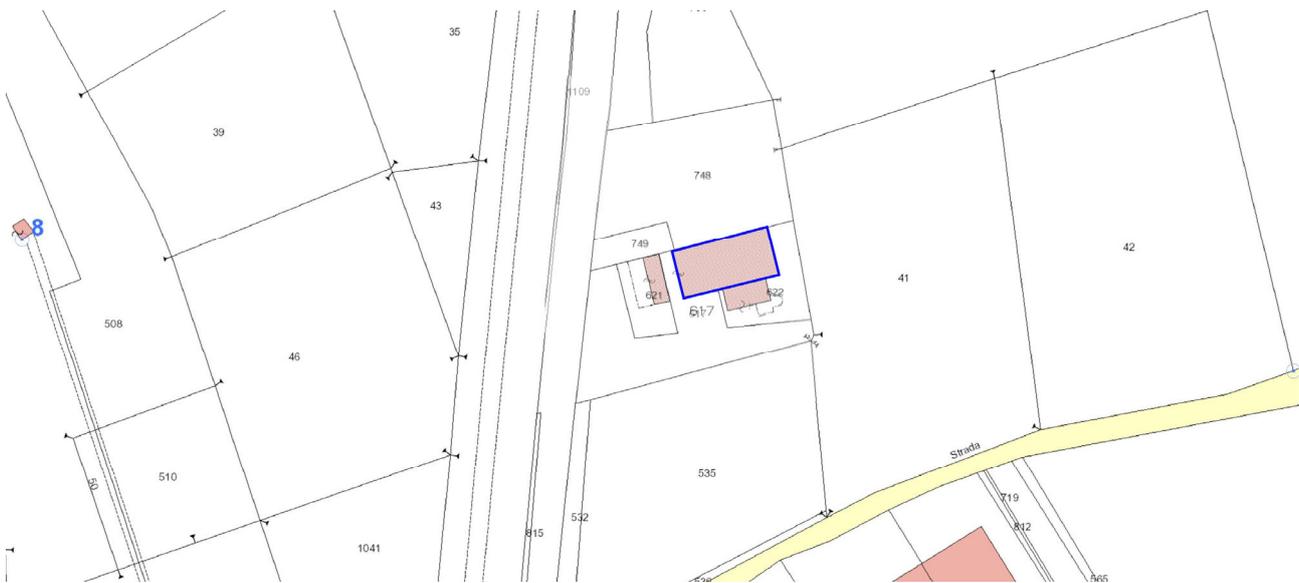
Il fabbricato si trova in prossimità della bretella (Via Tanaro) che collega la Città di San Severo con il casello autostradale ed in adiacenza con area ferroviaria (Figura n.5), in una zona in cui si privilegiano gli uliveti e vigneti.



-  *Area Fabbricato di interesse*
-  *Area urbana della Città di San Severo*
-  *Area ferroviaria*
-  *Bretella*

*Ortofoto agro della Città di San Severo  
Figura n.5*

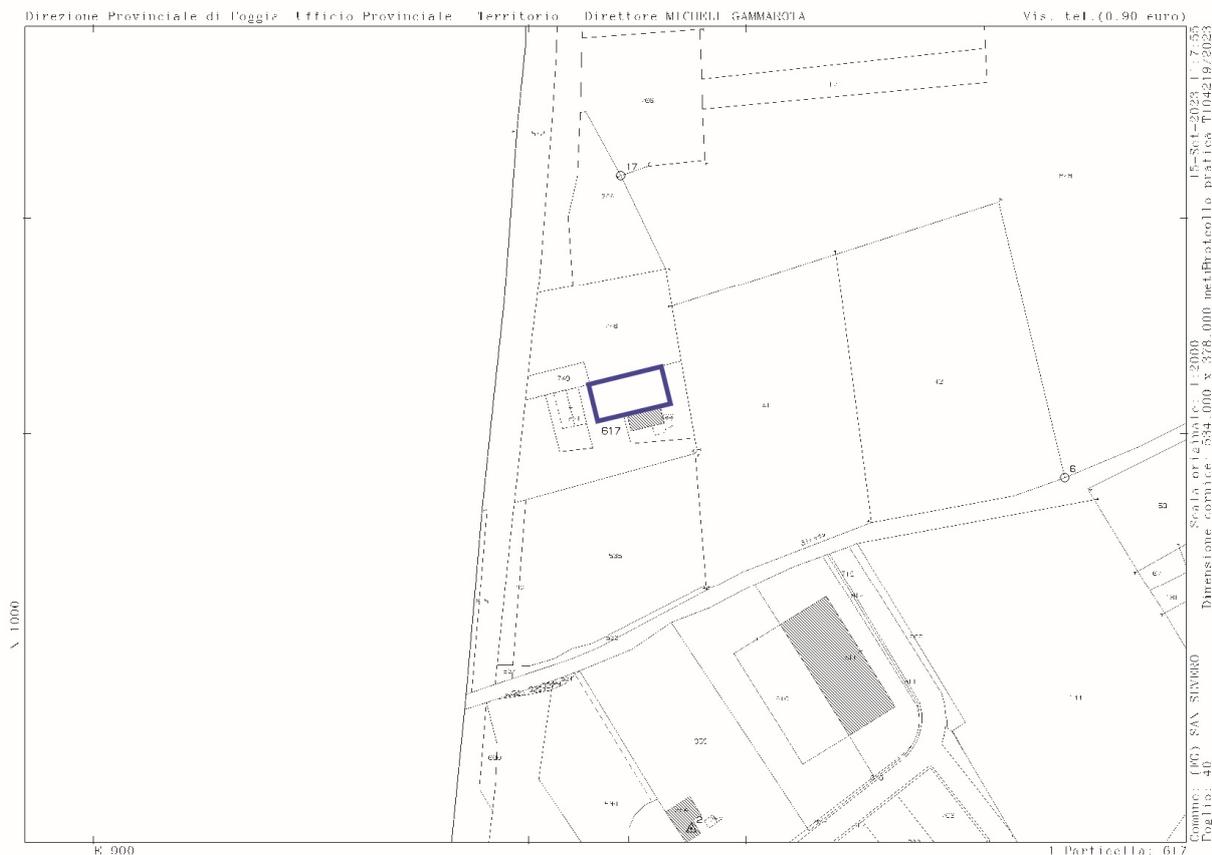
Nella Figura n.6 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 40 Particella 617 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



*Sovrapposizione su cartografia catastale  
Figura n.6*



Nella **Figura n.7**, viene individuato l'immobile nella mappa del Foglio 40 Particella 617 di S. Severo (Fg).



*Individuazione fabbricato sulla mappa catastale  
 Figura n.7*

### **QUESITO 3**

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un insediamento agricolo e ne costituisce il capannone per il ricovero di attrezzi e macchinari utili per il piano agricolo.

Il capannone presenta forma rettangolare dalle dimensioni utili in piano di m 16,70 x m 24,90.

La struttura portante è in metallo con travi tralicciate in copertura su cui poggiano pannelli metallici, con un'altezza interna varia da m 5,35 a m 7,00, mentre le tamponature esterne sono in muratura.

Il portale d'ingresso è costituito da serranda elettrica, con parte adibita a passaggio pedonale e parte adibita al transito carrabile, gli infissi sono in pvc con vetro singolo.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti dell'epoca di realizzazione, mentre non sono presenti altri tipi di impianti.

Al capannone si accede mediante passaggio su piazzale comune individuato al catasto terreni dal Foglio 40 Particella 748 che a sua volta, mediante cancello metallico automatico, riceve accesso da una strada interpodereale collegata a Via Tanaro.



L'ambiente nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, con presenza di elSIONI diversificate e fenomeni infiltrativi pregressi.

Tutte le caratteristiche delle due unità immobiliari sono individuate nell'elaborato grafico progettuale **(Allegato E)** e nell'elaborato fotografico **(Allegato F)**.

#### **QUESITO 4-4BIS**

##### **SUPERFICI RILEVATE**

<b>A</b>	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	<b>457,00 MQ</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE A</b>		<b><u>457,00 MQ</u></b>

La stima sintetica è basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità.

Per quanto concerne i metodi di valutazione, è sembrato opportuno ricorrere ad una stima basata sul metodo comparativo, facendo riferimento a database quali, ad esempio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Foggia.

Nella fattispecie si sono considerate le quotazioni immobiliari nonché le quotazioni presso gli operatori locali specializzati nella compravendita di immobili.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato dell'immobile si possono così riassumere:

- 1) Zona territoriale in cui il bene è ubicato.
- 2) Destinazione d'uso.

Alla naturale mancanza di identità dei beni messi a confronto, si è ovviato mediante l'assunzione di un parametro tecnico, il prezzo a mq di superficie, che rendesse possibile il confronto tra beni.

Tanto è stato possibile perché' il precitato parametro ha i seguenti requisiti:

- 1) costituisce l'unico fattore di diversificazione tra i beni comparabili;
- 2) è in un rapporto di proporzionalità tra i prezzi e quindi con i valori di stima;



3) è ovviamente misurabile.

Il valore di mercato per un immobile ad uso agricolo, con medesima ubicazione nell'agro della Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m<sup>2</sup> 300,00 a €/m<sup>2</sup> 500,00.

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne, di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m<sup>2</sup> 400,00.

**UNITA' IMMOBILIARE = 457,00 MQ X 400,00 = 182.800,00 EURO**

**VALORE DI MERCATO LOTTO = 183.000,00 EURO**

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici del bene situato nel territorio comunale di San Severo, è possibile assumere come più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare alla data attuale la somma di **euro 183.000,00**

#### **QUESITO 5**

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere bene indiviso.

#### **QUESITO 6**

##### **CAPANNONE AGRICOLO**

- Ubicato al piano terra di un compendio agricolo, recante accesso comune da corte comune individuata al foglio 40 Particella 748 con superficie commerciale di mq 457,00;
- Rif. Cat.: Categoria D/10 (*Fabbricati agricoli*), rendita 2.365,20;
- confina con Foglio 40 Particella 748 (Catasto terreni), Foglio 40 Particella 622 sub 3-4, ed altre migliori proprietà.
- **valore € 183.000,00**

#### **QUESITO 7**

L'unità immobiliare, risulta essere occupata dall'impresa XXXXXXXXXX.

#### **QUESITO 8-9**

La formalità che resterà a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento risulta essere la Trascrizione del 05.03.2010 nn. 3552/5069 a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX relativa ad una servitù di passaggio nel fondo individuato al Foglio 40 Particella 748.



### **QUESITO 10**

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (***Allegato G***), nella quale si riscontra che fabbricato risulta realizzato mediante:

- Permesso di Costruire n.88 del 19.05.2006
- Permesso di Costruire in variante n.165 del 10.10.2007

All'attualità non risulta una comunicazione di fine lavori e la successiva Autorizzazione di Abitabilità e/o agibilità per il suddetto immobile.

In termini catastali l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, ma l'elaborato planimetrico del 2008 individua il capannone di nostro interesse al Foglio 40 Particella 617 sub 2, piuttosto che l'attuale sub 8.

Ovvero risulta in essere un'agibilità parziale relativa ad altre unità immobiliari presenti nel compendio.

### **QUESITO 11**

L'unità immobiliare non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**VALORE DI MERCATO = 183.000,00 EURO**

### **UNITA' IMMOBILIARE AD USO AGRICOLO**

- Capannone ad uso agricolo ubicato in agro di San Severo e recante accesso comune da via Tanaro n.20, con superficie commerciale di mq 457,00;
- Rif. Cat.: Categoria D/10 (*Fabbricati agricoli*) rendita 2.365,20;
- confina con Foglio 40 Particella 748 (Catasto terreni), Foglio 40 Particella 622 sub 3-4, ed altre migliori proprietà.
- Proprietà: [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - DONAZIONE ACCETTATA DEL 11.12.95 – TRASCRITTO IL 28.12.95 AI NN. 20420/16181;
  - COMPRAVENDITA DEL 09.12.03 – TRASCRITTO IL 22.12.03 AI NN. 30402/23040;
  - COMPRAVENDITA DEL 22.02.10 - TRASCRITTO IL 05.03.10 AI NN. 5070/3553;
  - COSTITUZIONE DIRITTI REALI DEL 22.02.10 – TRASCRITTO IL 05.03.10 AI NN. 3552/5069;
  - IPOTECA VOLONTARIA DEL 22.02.10 – TRASCRITTO IL 05.03.10 AI NN. 5071/712;
  - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE DEL 08.02.18 – TRASCRITTO IL 09.02.18 AI NN. 3087/355;
  - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE DEL 04.02.20 – TRASCRITTO IL 05.02.20 AI NN. 2542(293);
  - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI DEL 16.12.21 - TRASCRITTO IL 25.01.22 NN. 1598/1323;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla [REDACTED];
- L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale;
- Non risulta certificato di Agibilità/abitabilità;
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro 183.000,00

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 19 settembre 2023

**IL C.T.U.**

Arch. BONCRISTIANO Matteo





**ALLEGATI:**

- A** N.1 Comunicazione operazioni peritali  
N.2 Ricevuta consegna pec;
- B** Verbale operazione peritali;
- C** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (*F. 40, P.IIa 617, Sub 8*);  
Nota del 05.03.2010
- D** Visura storica (*F. 40, P.IIa 617, Sub 8*);  
Estratto di mappa (*F. 40, P.IIa 617*)  
Planimetria catastale (*F. 40, P.IIa 617, Sub 8*);  
Elaborato planimetrico del 25.09.2008 (*F. 40, P.IIa 617*);
- E** Rilievo planimetrico (*F. 40, P.IIa 617, Sub 8*);
- F** Allegato fotografico n.11 fotografie;
- G** Accesso atti Comune di San Severo;  
Permesso di Costruire n.88 del 19.05.2006;  
Permesso di Costruire n.165 del 10.10.2007;  
Autorizzazione di abitabilità altri immobili;

