



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



Studio tecnico

Dottor agronomo Paolo LA CAVA



e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DOTTORESSA STEFANIA RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



VS



N° 344/2022 R.G.E.I.

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

PLANIMETRIE

TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



INDICE

PREMESSApagina 3

METODOLOGIA OPERATIVApagina 10

RISPOSTA AI QUESITIpagina 11

ALLEGATO I: VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATI 2 A, B, C: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATO 3 A, B, C, D, E: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 4,: ESTRATTO ATTO MATRIMONIO

ALLEGATI 5 : CONCESSIONE EDILIZIE

ALLEGATI 6 A - B: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATI 7 AI 2 3, BI 2, CI 2, UBC3 : PLANIMETRIE DEI FABBRICATI

ALLEGATI 8: APE

FOTOGRAFIE: (54)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



Premessa

Il giorno 16 giugno 2023 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania Rignanese, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] nei confronti dei signori [REDACTED], n° 344 del 2022 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

Con comunicazione del 27 luglio 2023 prestavo il giuramento di rito e mi venivano posti i seguenti quesiti: proceda l'Esperto:

- i. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzioni quelli mancanti o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- i. bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli 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;
- i. ter Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



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, 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 reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate da 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 staggio;
3. Alla analitica descrizione dei beni, anche 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 di conservazione, la presenza di





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisando 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 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 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 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;





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



6. All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione consistenza confini dati catastali e prezzo base.
7. All'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 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 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;





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



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 della certificazione 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 necessario. In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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 01 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



- 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, l'esistenza di opere abusive descrivere le suddette opere, 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 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 eventuali procedure espropriative;
- g) Per gli immobili a uso industriale, 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,





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



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;

h) 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 e 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, sistematicamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensioni 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





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava

trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; le regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quote.

Metodologia operativa

Per rispondere compiutamente ai quesiti ricevuti ho letto ed analizzato tutti i documenti prodotti dal Creditore Procedente.

Ho effettuato quattro sopralluoghi (6 X 2023, 9 XI 2023, 5 III 2024, 5 V 2024) per visionare e rilevare i beni oggetto della presente esecuzione. Delle operazioni svolte durante il rilievo ho redatto un verbale che allego alla presente (**allegato 1**). Durante l'accesso ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **54**, suddivise in sei sezioni (**1**-particella 45 foglio 21, **2**-particelle 49 e 167 foglio 23, **3**-particella 56 foglio 35, **4**-particella 24 foglio 38, **5**-appartamento, **6**-tavernetta). Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto la planimetria di ciascun subalterno dei fabbricati oggetto del presente procedimento (**allegato 2a, 2b, 2c**). Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia ho acquisito la sovrapposizioni tra la cartografia catastale e la foto aerea dei beni oggetto del presente procedimento (**allegato 3a, 3b1, 3b2, 3c, 3d, 3e**).

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Paolo di Civitate ho provveduto a estrarre copia dell'atto di matrimonio dei proprietari del bene oggetto della presente procedura (**allegato 4**).

Presso l'ufficio tecnico dello stesso comune ho estratto copia della concessione edilizia riguardante il fabbricato (**allegato 5**). Presso i comuni di Torremaggiore e di San Paolo di Civitate ho estratto i certificati di destinazione urbanistica di tutti i





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava

terreni pignorati (**allegato 6a, 6b**). Gli allegati 7 rappresentano la situazione dei fabbricati così come sono stati autorizzati (allegato 7a1, 7b1 e 7c1), così come sono riportati in catasto (allegato 7a2, 7b2 e 7c2) e così come rilevati durante il sopralluogo (allegato 7a3, 7b3c3). La lettera a corrisponde al subalterno 7, la lettera b al subalterno 27, la c al subalterno 28, l'unione dei subalterni 27 e 28 è rappresentata dalla dicitura ubc.

Ho provveduto stilare l'attestazione di prestazioni energetiche (APE) (**allegato 8**).

La presente relazione sarà inviata al Creditore Procedente e al Debitore entro il termine di 45 giorni dalla udienza dando ampia notizia alla S.V.

Risposta ai quesiti

1) Ho verificato, in modo preliminare, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e non devo segnalare nessuna anomalia. Agli atti è presente la relazione notarile a firma del dottor Niccolò Tiecco notaio in Perugia. Qui è riportata, oltre alla descrizione dell'immobile, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

1 bis) Di seguito riporterò una sommaria cronistoria delle vicende traslative degli immobili oggetto della presente procedura, nel ventennio che precede il pignoramento.

L'appartamento con le relative pertinenze è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] con atto per notaio Enrico Cassano del 30 aprile 1990, Rep. 184212/25575, trascritto il 30 aprile 1990, ai nn. 44721 RP e 3697 RG.

[REDACTED]





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



Il terreno, riportato in catasto al foglio **35** particella **56** del comune di Torremaggiore, è passato alla [REDACTED] con atto di donazione da [REDACTED] [REDACTED], per notaio Lorenzo Cassano del 9 agosto 2007 rep. 142337/35766, trascritto lo stesso giorno ai numeri 5190 RP e 7249 RG. [REDACTED] aveva acquisito il bene con atto del notaio Fabrizio Eccellente del 11 dicembre 1981 repertorio 1019/596, trascritto in data 8 gennaio 1982 ai numeri 381492 RP e 230 RG. Prima di tale atto il bene era stato concesso dal comune di Torremaggiore a [REDACTED] come Livellario.

Le particelle **49** e **167** del foglio **23** del comune di San Paolo di Civitate sono pervenute alla [REDACTED] per donazione, dai [REDACTED] e [REDACTED], con atto per notaio Lorenzo Cassano del 9 agosto 2007, numeri 142337/35766, registrato in pari data ai numeri 5193 RP e 7252 RG. I donanti avevano acquistato con atto per notaio De Biase del 5 maggio 1979, trascritto ai numeri 357135 RP 2504 RG.





Il terreno censito al foglio **38** particella **24** del comune di San Paolo è giunto alla [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Lorenzo Cassano del 11 agosto 2008, rep 146951/38195, trascritto in pari data ai numeri 5276 RP e 7430 RG, da [REDACTED] e [REDACTED]. [REDACTED] aveva ricevuto i 2/4 del terreno per successione del padre [REDACTED], aperta in data 10 gennaio 1967 e da atto di rinuncia all'eredità di [REDACTED] per notaio Giorgio Grazie il 13 marzo 1969. I 2/4 ulteriori erano pervenuti a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] con atto del notaio De Biase in data 6 marzo 1979 trascritto il 5 aprile 1979 ai numeri 357282/2697.





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



Il terreno sito in San Paolo al foglio **21** particella **49** è pervenuto alla 
 da  con atto per notaio Lorenzo Cassano del 20
giugno 2008 rep 146346/37812, trascritto in pari data ai numeri 3959 RP e 5370
RG. Il  aveva acquistato il bene con atto in data 28 dicembre 1965,
trascritto il 4 gennaio 1966 ai numeri 121307/184.

- 1) ter. Ho verificato, con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I dati identificativi catastali sono corretti.
- 1) quater. Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.



- 2) I beni oggetto della presente esecuzione si trovano tutti nel comune di San Paolo di Civitate ad eccezione della particella 56 del foglio 35 situata nel comune di Torremaggiore. L'abitazione è situata in via Giacomo Leopardi al numero 8, lotto 7, edificio B, interno 8, piano terra e seminterrato. L'immobile è riportato in catasto al foglio **33**, particella **543**, subalterni **7**, **27** e **28** rispettivamente. Si tratta di un appartamento al piano rialzato composto da un soggiorno - sala da pranzo, cucina, un piccolo disimpegno, due camere da letto di cui una provvista di un vano utilizzato come cabina armadio, due bagni, ed una ampia rimessa al piano seminterrato dotata di angolo cottura e bagno. Alla proprietà si accede





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



mediante un cancelletto indipendente che immette sulla via Leopardi. Gli immobili sono raggiungibili, partendo dalla Casa Comunale, percorrendo corso 20 Settembre e via José Maria Escrivà voltando poi su via Leopardi. La proprietà confina a ovest e ad est con la pubblica via; a nord e sud con altri subalterni dello stesso fabbricato, registrati in altra ditta. Tutti gli altri immobili sono rappresentati da superfici olivetate siti in contrade nell'intorno del centro abitato di San Paolo di Civitate e Torremaggiore. Il primo appezzamento è rappresentato dalle particelle **49** e **167** del foglio **23**, entrambe sono di classe uliveto vigneto, la prima ha superficie di ettari 0,5263 la seconda di superficie 0,2981. Le particelle sono contigue, confinano con strada pubblica a nord con la particella 168 a est con la 99 a ovest e con la particella 50 a sud tutte in altra ditta. Le particelle sono raggiungibili dal centro abitato percorrendo dapprima la strada comunale Maestro Francesco, voltando poi sulla SS16 ter e ancora, dopo poche centinaia di metri, nella terza traversa sulla destra. La particella n° **45** del foglio **21** ha una superficie di 0,6589 ettari è ordinata ad oliveto (anche catastalmente), confina a nord con una stradina interpoderale, a ovest con la particella 137, a est con la 47, a sud con le particelle 113 e 59. Il luogo si raggiunge percorrendo la strada provinciale 31 per circa 1,6 chilometri e voltando poi a destra, percorrendo una stradina interpoderale per circa 900 metri. La particella è quindi sulla destra. La particella n° **24** del foglio **38** è ordinata ad oliveto (anche catastalmente), ha una superficie di 0,5567 ettari, confina a nord con la particella 31, a est con la pubblica via, a sud con la 99 e la 62, ad ovest con la particella 19 è raggiungibile percorrendo la strada comunale Camerata per alcuni





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



chilometri dal centro di San Paolo. La particella **56** del foglio **35** si trova nel comune di Torremaggiore ha una superficie di 0,5396 ettari, confina a nord con la particella 39, ad est con le particelle 195 e 284, a sud con la particella 195, a ovest con la pubblica via, è ordinata ad oliveto mentre in catasto è parte oliveto (4713 metri quadrati) e parte seminativo (683 metri quadri) dista circa 5 chilometri dalla casa comunale di Torremaggiore ed è raggiungibile, dopo essere usciti dal centro abitato e aver imboccato la strada provinciale 46, percorrendo circa 1,6 km, a questo punto occorre voltare a destra su di un tratturo e percorrere altri cento metri circa. La particella si trova sulla destra

2) bis In allegato alla presente relazione inserisco le sovrapposizioni (ottenute dallo sportello cartografico della provincia di Foggia) della cartografia catastale con le foto aeree dei beni in oggetto. **Allegato 3a, 3b1, 3b2, 3c, 3d, 3e**. Le sovrapposizioni appariranno non perfette a causa dello "slittamento" del piano catastale su quello della foto aerea. Potendo riallineare i due piani si otterrà perfetta corrispondenza tra mappa catastale e ortofoto. Questa situazione non si ha per la particella 56 del foglio 35 del comune di Torremaggiore dove la sovrapposizione risulta essere perfetta.

3) L'immobile sito nel comune di San Paolo di Civitate alla via Leopardi 8, lotto 7, edificio B, interno 8 piano terra, registrato in catasto al foglio 33 particella 543 subalterno 7, è composto di un appartamento di categoria A3 classe 2 consistenza 5,5 vani. Dalla via pubblica si accede, tramite un cancelletto in un piccolo giardino, salendo una breve scala di quattro gradini si giunge alla porta di ingresso che immette in un ampio soggiorno sul quale si aprono la porta della





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



cucina e la porta di un disimpegno che conduce alla zona notte. Dal piccolo disimpegno si accede a due camere da letto e due bagni. Nella camera da letto attigua al soggiorno, mediante tramezzatura, è stata realizzata una cabina armadio. L'altezza intera è di 2,70 metri mentre la superficie lorda di 127 metri quadri. I pavimenti sono in grès porcellanato. La parete del soggiorno è rivestita con carta da parati mentre quelle del disimpegno e delle camere da letto sono rivestite con tempera idrolavabile. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in ceramica. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna e radiatori. Nel soggiorno vi è un impianto di aria condizionata con split interno e macchina scambiatrice esterna. Dalla cucina si accede ad un piccolo balcone di circa 5 metri quadri. Il piccolo giardino di circa 34 metri quadri è interamente ricoperto con pavimentazione in mattoni di cemento ha una zona coperta con un telo amovibile ed è provvisto di piccolo camino in muratura. Dal ballatoio (di circa 7,5 metri quadri) dove si apre l'appartamento, tramite una breve scala, si accede ai subalterni 27 e 28 della particella 543. I due subalterni sono stati uniti insieme, ricavando una specie di tavernetta in cui troviamo una zona cottura ed un piccolo bagno, in un angolo è stato ricavato un camino. L'altezza rilevata è di 2,40 metri la superficie lorda di 62 metri quadri. Oltre che dal giardino è possibile accedere alla "rimessa-tavernetta" tramite una porta doppia, chiusa da una saracinesca che dà sul retro della casa.

Il terreno censito al foglio 23 particella 49 e 167 è un oliveto piuttosto giovane. Ha forma quadrangolare è pianeggiante, leggermente sottoposto rispetto al





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



piano stradale. Ha un suolo franco limoso con poco scheletro. L'oliveto appare ben coltivato. L'oliveto censito al foglio 21 particella 45 ha un'età maggiore del precedente forma quadrangolare, si presenta leggermente declive con terreno franco argilloso e scarsa presenza di scheletro, al momento della visita appariva ben coltivato. L'oliveto censito al foglio 38 particella 24 ha forma quadrangolare è disetaneo per la presenza di numerosi rimpiazzi di piante mancanti. L'oliveto in comune di Torremaggiore censito al foglio 35 particella 56 ha forma di L risulta essere disetaneo per la presenza di molte piante giovani, pianeggiante con suolo franco argilloso e scarsa presenza di scheletro.

4) Secondo l'OMI i fabbricati periziati appartengono alla zona censuaria D2 (periferica) del comune di San Paolo di Civitate. In questa zona le abitazioni civili quotano da 400 a 600€ al metro quadro e le rimesse da 350 a 500 euro al metro quadro. Per l'appartamento il valore più congruo è 600€/metro quadro. Al seminterrato assegno un valore di 500 euro al metro quadro. L'appartamento ha una superficie compensata di 130,13 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 600 euro al metro, somma 78.075,00 euro, a tale cifra va sottratto un 10% perché piano rialzato con giardino, va aggiunto un 5% perché l'appartamento è luminoso, ancora 5% per la sua esposizione esterna, un ulteriore 5% perché dotato di riscaldamento autonomo, il tutto per un totale di 85.882,50 euro. Il seminterrato ha una superficie di 62,00 metri quadri che per il valore assegnato di 500 euro al metro quadro somma 31.000,00 euro.

Possiamo suddividere i terreni pignorati in quattro lotti, questi essendo tutti della stessa tipologia, hanno tutti il medesimo valore unitario di 30.000 euro per





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



ettaro. Il primo terreno valutato è quello al foglio 23 particelle 49 e 167 con la superficie di ettari 0,8244 ed un valore di 24.732,00 euro; il secondo terreno è quello censito al foglio 21 particella 45 di ettari 0,6589 con un valore complessivo di euro 19.767,00; il terzo terreno è quello censito al foglio 38 particella 24 di 0,5567 ettari per un valore complessivo di 16.701,00 euro; l'ultimo, sito in Torremaggiore e censito in catasto al foglio 35 particella 56 di ettari 0,5396 ha un valore di complessivi 16.188,00 euro

Il compendio ha quindi un valore complessivo di **194.270,50€** (centonovanta quattromila duecento settanta e cinquanta centesimi di euro).





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



4) bis

344/2022 RGEI			
Appartamento	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	127,0	127,00
Superficie balcone fino a 25 metri quadri			0,00
Superficie giardino		34,0	0,00
Superficie scala	35%	12,0	4,20
Totale superficie compensata			131,20
Box	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda box	100%	62,0	62,00
Totale superficie compensata			62,00





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



5) I beni sono pignorati per intero.

6) I beni oggetto della presente procedura possono essere suddivisi comodamente in cinque lotti. **Il primo lotto** è rappresentato dall'appartamento e dal seminterrato siti in San Paolo di Civitate alla via Leopardi foglio 33 particella 543 subalterni 7, 27, 28. Il lotto consiste in un appartamento composto da soggiorno, due camere da letto, cucina due bagni e accessori, oltre ad una tavernetta garage con bagno e angolo cottura. Il bene confina con altri sub della stessa particella e la pubblica via. Il suo valore complessivo è di **116.882,50€** (cento sedicimila ottocento ottantadue e cinquanta centesimi di euro). **Il secondo lotto** è composto da due particelle, 49, e 167 del foglio 23, entrambe ordinate ad oliveto, la prima ha superficie di ettari 0,5263 la seconda di superficie 0,2981. Le particelle sono contigue confinano con strada pubblica a nord con la particella 168 a est con la 99 a ovest e con la particella 50 a sud tutte in altra ditta. Il suo prezzo base è di **24.732,00€** (venti quattromila settecento trentadue euro) **Il terzo lotto** è composto dalla particella n° 45 del foglio 21. Essa ha una superficie di 0,6589 ettari è ordinata ad oliveto, confina a nord con una stradina interpoderale, a ovest con la particella 137 a est con la 47 a sud con le particelle 113 e 59. Il suo prezzo base è di **19.767,00€** (diciannovemila settecento sessanta sette euro). **Il quarto lotto** è formato dalla particella n° 24 del foglio 38. La particella è ordinata ad oliveto ha una superficie di 0,5567 ettari, confina a nord con la 31 a est con la pubblica via, a sud con la 99 e la 62 ad ovest con la particella 19. Il suo prezzo base è di **16.701,00€** (sedecimila settecento un euro). **Il quinto lotto** è formato dalla particella 56 del foglio 35 si trova nel comune di Torremaggiore ed ha una superficie di 0,5396 ettari e confina a





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava

nord con la particella 39, ad est con le particelle 195 e 284, a sud con la particella 195, a ovest con la pubblica via è ordinata ad oliveto mentre in catasto è parte oliveto (4713 metri quadrati) e parte seminativo (683 metri quadri). Il valore base del lotto è di **16.188,00€** (sedecimila centottanta otto euro).

7) Attualmente gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutati.

8) Non esistono vincoli di natura condominiale. Vi è solo il pagamento di alcune spese comuni. Per stabilire ciò ho contattato l'attuale Amministratore di condominio il quale mi ha confermato che le quote condominiali vengono pagate con regolarità.

9) Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) Il fabbricato è stato realizzato in forza delle concessioni edilizie nn 64/89, del 4 agosto 1989. Non ho rinvenuto la dichiarazione di agibilità.

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto a predisporla e allegarla alla presente (allegato 8).

a) I fabbricati risultano accatastati.

b) Ho rilevato piccole difformità tra lo stato dei luoghi, quanto autorizzato dalla concessione edilizia e quanto riportato in catasto. Più precisamente nella abitazione è stato realizzato un tramezzo con il quale si è delimitata una cabina armadio riducendo la superficie del soggiorno. I subalterni 27 e 28 oggi non sono separati tra di loro ma compongono un ambiente unico. Nel locale al piano seminterrato è stato realizzato anche un bagnetto di servizio. Per sanare queste piccole difformità occorrerà spendere circa 5.000,00 euro tra oneri, sanzioni e spese per consulenza





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



tecnica.

c) L'immobile è stato realizzato dopo il settembre 1967 in forza della concessione edilizia n64 del 4 agosto 1989.

d) La volumetria realizzata è stata autorizzata in sede di concessione edilizia.

e) Non ho rilevato opere abusive ma solo delle piccole difformità sanabili con una spesa di 5.000,00 euro tra spese tecniche e sanzioni.

f) Nulla da dire sul punto

g) Nulla da dire sul punto.

h) Inserita certificazione di destinazione urbanistica. Tutti i suoli ricadono in zona agricola gli indici di edificabilità sono riportati sul CDU.

i2) nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, li 12 maggio 2024





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



LOTTO UNO:

- **Tipologia:** Appartamento piano terra con tavernetta;
- **Ubicazione:** Comune di San Paolo di Civitate via Leopardi 8, lotto 7, edificio B, interno 8;
- **Confini:** la proprietà confina a ovest e ad est con la pubblica via; a nord e sud con altri subalterni dello stesso fabbricato in altra ditta;
- **Dati catastali:** NCEU comune di San Paolo di Civitate foglio **33**, particella **543**, subalterni **7, 27 e 28**;
- **Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] al 50% ciascuno;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta;
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione;
- **Conformità catastale:** piccole difformità sanabili;
- **l'abitabilità e l'agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **116.882,50€** (cento sedicimila ottocento ottantadue e cinquanta centesimi di euro).






Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



LOTTO DUE:

- **Tipologia:** Terreno ordinato ad oliveto;
- **Ubicazione:** Comune di San Paolo di Civitate;
- **Confini:** Le particelle sono contigue e confinano con strada pubblica a nord con la particella 168 a est con la 99 a ovest e con la particella 50 a sud, tutte in altra ditta;
- **Dati catastali:** NCEU comune di San Paolo di Civitate foglio 23 particelle 49, e 167;
- **Proprietaria:** ;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta;
- **Valore del bene a base d'asta: 24.732,00€** (venti quattromila settecento trentadue euro).






Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



LOTTO TRE:

- **Tipologia:** Terreno ordinato ad oliveto;
- **Ubicazione:** Comune di San Paolo di Civitate;
- **Confini:** Le particella confina a nord con una stradina interpodereale, a ovest con la particella 137 a est con la 47 a sud con le particelle 113 e 59;
- **Dati catastali:** NCEU comune di San Paolo di Civitate foglio 21 particelle 45;
- **Proprietaria:** ;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta;
- **Valore del bene a base d'asta:** **19.767,00€** (diciannovemila settecento sessanta sette euro).






Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



LOTTO QUATTRO:

- **Tipologia:** Terreno ordinato ad oliveto;
- **Ubicazione:** Comune di San Paolo di Civitate;
- **Confini:** La particella confina a nord con la 31, a est con la pubblica via, a sud con la 99 e la 62 ad ovest con la particella 19;
- **Dati catastali:** NCEU comune di San Paolo di Civitate foglio 38 particelle 24;
- **Proprietaria:** ;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta;
- **Valore del bene a base d'asta:** **16.701,00€** (sedicimila settecento un euro).






Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava



LOTTO CINQUE:

- **Tipologia:** Terreno ordinato ad oliveto;
- **Ubicazione:** Comune di Torremaggiore;
- **Confini:** La particella confina a nord con la particella 39, ad est con le particelle 195 e 284, a sud con la particella 195, a ovest con la pubblica via.
- **Dati catastali:** NCEU comune di San Paolo di Civitate foglio 35 particelle 56;
- **Proprietaria:** ;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta;
- **Valore del bene a base d'asta:** Il valore base del lotto è di **16.188,00€** (sedecimila centottanta otto euro).

