



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

Studio tecnico

Dottor agronomo Paolo LA CAVA

Via Perugia, 51

71036 Lucera (FG)

Via Goito, 8

71017 Torremaggiore

cell. 335/6874868

Via Marcello Cavallo, 29

71019 Vieste (Fg)

<https://agronomopaololacava.wordpress.com>

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

TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DOTTOR CLAUDIO CARUSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

[REDACTED]

VS

[REDACTED]

N° 44/2023 R.G.E.I.

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

TECNICO : dottor agronomo PAOLO LA CAVA



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

INDICE

PREMESSApagina 3

METODOLOGIA OPERATIVApagina 10

RISPOSTA AI QUESITIpagina 11

ALLEGATI 1A, 1B: VERBALI SOPRALLUOGO

ALLEGATI 2A, 2B, 2C: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATI 3A, 3B, 3C, 3D: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 4: ESTRATTO ATTO MATRIMONIO

ALLEGATI 5A, 5B: CONCESSIONI EDILIZIE

ALLEGATO 6A, 6B, 6C, 6D: PLANIMETRIE DEI FABBRICATI

ALLEGATI 7A, 7B, 7C: APE

ALLEGATI 8A, 8B: ISPEZIONI IPOTECARIE

FOTOGRAFIE: (65)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

Premessa

Il giorno 25 marzo 2024 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania Rignanese, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa dalla _____, nei confronti di **omissis omissis**, n° 44 del 2022 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

Con comunicazione del 28 marzo 2024 prestavo il giuramento di rito e mi venivano posti i seguenti quesiti: proceda l'Esperto:

1. 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 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 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;
- 1.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 e al pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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 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 su 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
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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, 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 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 e 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
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

- 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 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 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
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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 tre sopralluoghi il primo in data 29 maggio 2024, il secondo in data 19 luglio 2024, il terzo in data 18 gennaio 2025. Durante i sopralluoghi ho proceduto a rilevare e misurare tutti gli immobili. Il primo accesso è stato effettuato con il custode avv. Palumbo il quale ha redatto verbale che allego. Delle operazioni svolte durante i seguenti due accessi ho redatto un verbale che allego alla presente. I tre verbali sono gli **allegati 1a, 1b**. Durante gli accessi ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **65** suddivise per i tre lotti. Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto la planimetria dei fabbricati oggetto del presente procedimento (**allegato allegati 2a, 2b, 2c**). Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia e dal sito web Stimatrix for map ho acquisito sovrapposizioni tra la cartografia catastale e le foto aeree dei beni oggetto del presente procedimento (**allegati 3a, 3b, 3c, 3d**).

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Casalvecchio di Puglia ho richiesto e ottenuto l'estratto dell'atto di matrimonio dei Debitore (**allegato 4**).

Presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune ho fatto istanza per ottenere copia delle concessioni edilizie dei fabbricati. Ho ottenuto copia della concessione per la modifica della copertura del fabbricato di via Filzi e copia della concessione per la



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

realizzazione di un capannone e di un fabbricato ad uso ufficio (**allegati 5a, 5b**). Ho rilevato i beni pignorati ed ho redatto quattro planimetrie (**allegati 6a, 6b, 6c, 6d**). Ho provveduto a stilare l'attestazione di prestazione energetica (APE) (**allegato 7a1, b, c**).

Durante l'accesso con il Custode Giudiziario avv. Palumbo ci è stata mostrata una fattura della utenza di energia elettrica intestata al debitore esecutato che attesta il possesso dei due immobili siti in via Filzi e via Battisti.

L'avvocato Palumbo mi ha fornito gli esiti di alcune ispezioni ipotecarie da lui effettuate allegato **8a e 8b**.

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 Roberto Vinci notaio in Parabita, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce. Qui è riportata, oltre all'identificazione dei beni, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

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

I due immobili censiti al foglio **29** particelle **730-731 sub 2 e 731 sub 1**, sono giunti all'attuale proprietario omissis omissis, nato [REDACTED]



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

██████████ in virtù di due decreti di trasferimento del Tribunale di Lucera datati entrambi 16 ottobre 2001, rispettivamente repertorio 928 e 929, trascritti il 23 ottobre 2001 ai numeri di ordine 8854 e 8855 e numeri di particolare 7352 e 7353. I beni siti in contrada Finocchito, individuati al foglio **8** particelle **442, 443, 444**, provengono dal frazionamento della particella 22/b di maggior superficie. Sono giunti all'Impresa individuale omissis omissis ██████████ attuale proprietario, in virtù del decreto di trasferimento della Cancelleria Fallimentare di Lucera, Rep n. 440 del 21 luglio 2004, trascritto sempre a Lucera in data 23 luglio 2004, al numero d'ordine 7350 e numero particolare 5611, dalla Curatela Fallimentare di omissis A ██████████ C ██████████. In precedenza il signor ██████████ omissis aveva ricevuto i beni dai genitori omissis omissis e ██████████ con atto di donazione per notaio Salerno del 8/9/1959, registrato a Lucera il 26/9/1959, al numero 316 e trascritto, sempre a Lucera, il 7 ottobre 1959 ai numeri 17639 di ordine e 423424 di particolare.

I beni siti in contrada Finocchito, in Catasto al foglio **8** particelle **475 e 476** sono oggi di omissis omissis in proprietà per 1/1, mentre il diritto di superficie, per entrambe, è della società Scirocco. I beni derivano dalla particella, di maggior superficie registrata in Catasto al foglio 8 particella 22/B. Essi appartenevano ai signori omissis omissis (nonno del debitore esecutato) e ██████████. Questi, con atto di donazione per notaio Salerno del 8 settembre 1959, registrato in Lucera il 26 settembre 1959 al n° 316, trascritto a Lucera il 7 ottobre 1959 ai nn 17639 e 423424 (ordine e particolare rispettivamente) sono



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

passati a [REDACTED] In virtù del decreto di trasferimento della Cancelleria Fallimentare di Lucera Rep. 440 del 21 luglio 2004, trascritto a Lucera il 23 luglio 2007 ai numeri 7350 e 5611, la particella **441** (che ha dato vita alla 475 e 476) passava dalla Curatela Fallimentare di omissis [REDACTED] all'Impresa Individuale omissis omissis [REDACTED]

1) ter. Ho verificato, con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I dati identificativi catastali sono corretti.

1) quater. Su questo bene non sussistono altre procedure.

1) quinquies. Il signor omissis omissis, così come riportato nell'estratto dell'atto di matrimonio, ottenuto dal Comune di Casalvecchio, si è unito in matrimonio con [REDACTED], in data [REDACTED] scegliendo il regime di separazione dei beni.(**allegato 4**).

2) I beni pignorati si trovano tutti nel comune di Casalvecchio di Puglia e sono nell'ordine: due appartamenti comunicanti tra loro nel centro abitato, capannone ad uso magazzino, un abitazione, il piazzale sul quale sorgono, due particelle di terreno, su una delle quali è stato realizzato di un aerogeneratore (turbina eolica).

Il primo immobile si trova in **via Cesare Battisti** al numero **70** piano terra. È riportato in catasto al **foglio 29 particella 731 sub 1, A/6**. Ad esso si accede direttamente dalla pubblica via, confina a ovest con la particella 730 di proprietà del Debitore, a nord e sud con le particelle 1268 e 678 rispettivamente, a ovest con la pubblica via. È raggiungibile dalla casa comunale percorrendo prima via



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

Filzi, poi via Chieuti ed in fine via Cesare Battisti.

Il secondo immobile è riportato in catasto al **foglio 29 particelle 730 e 731 sub 2 A/4**. È composto da un appartamento su tre livelli (piano terra, primo piano e sottotetto). Ad esso si accede da via Filzi al n 55. Confina a est con la particella 731 sub 1, a nord e sud con le particelle 1268 e 678 di altra proprietà, a est con la pubblica via. È raggiungibile dalla Casa Comunale percorrendo poche decine di metri sulla via Filzi. Gli altri immobili sono tutti in contratto

Finocchito, sono contigui e sono raggiungibili dal paese di Casalvecchio di Puglia percorrendo la sp 10 per circa 3 chilometri, voltando poi a sinistra dopo circa 800 metri e poi nuovamente a sinistra dopo un chilometro circa, da qui dopo due chilometri e seicento metri si raggiunge il gruppo di beni pignorati. Questo gruppo di immobili è composto da un capannone agricolo industriale che è riportato in catasto al **foglio 8 particella 443 D/1**. Dalla strada vi si accede attraversando le particelle 475 e 442, confina su tutti i lati particella 442. Questa ultima particella è la corte che circonda sia il capannone che la casa individuata dalla particella 444. La particella 442 confina su tre lati (est, ovest e sud) con la particella 475, a nord confine con la particella 180 in altra ditta. Il quarto immobile è un'abitazione popolare individuato in catasto al **foglio 8 particella 444 A/4**. Come accennato prima essa è circondata dalla particella 442. Il quinto immobile è un terreno censito in catasto al **foglio 8, particelle 475 e 476**. La particella 475 racchiude la particella 476, confina a ovest con la pubblica via, a nord con la particella 180, a est con la particella 182 e a sud con la particella 470, tutte in altra ditta.



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

- 2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione (ottenute dallo sportello cartografico della provincia di Foggia e dal sito web Stimatrix for map) della cartografia catastale con la foto aerea dei beni in oggetto. **Allegati 3 a, b, c, d, e.** La sovrapposizione apparirà non perfetta a causa del "slittamento" del piano catastale su quello della foto aerea. Potendo riallineare i due piani si otterrà perfetta corrispondenza tra mappa catastale e ortofoto.
- 3) Il primo immobile sito nel comune di Casalvecchio di Puglia alla via Cesare Battisti n° 70 al piano terra. È riportato in Catasto al foglio 29 particella 731/1. Esso è composto da una stanza che prende la luce dalla porta finestra di ingresso realizzata in alluminio anodizzato. Il vano presenta una suddivisione realizzata con un tramezzo sul lato sinistro entrando. Con questa suddivisione sono stati realizzati un piccolo bagno che presenta solo una presa d'aria verso l'esterno ed una piccola lavanderia. Questi due vani sono sovrastati da un ripostiglio a cui si accede mediante una scala a pioli. Le rifiniture sono di basso livello il pavimento della stanza principale è realizzato con piastrelle molto dozzinali le pareti sono intonacate ed imbiancate con tempera. La stanza viene riscaldata mediante una stufa a pellet. Il bagno e la lavanderia sono rivestiti di mattonelle in ceramica di scarso pregio. Il bagno presenta un lavandino, un wc e una piccola vasca da bagno.
- Al secondo immobile si accede dalla via Filzi 55, esso è composto da tre particelle del foglio 29 la 730 e la 731/1. Si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e sottotetto. Al piano terra troviamo un soggiorno cucina che presenta a destra la scala per accedere ai piani superiori. In fondo alla stanza



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

si apre una porta che dà in un piccolo disimpegno nel quale si aprono un bagnetto ed una piccola lavanderia sotto la scala che porta al primo piano. Questi due vani prendono luce dal soggiorno cucina mediante dei mattoni in vetrocemento posti in alto, sul muro di fronte alla porta di ingresso. Nel piccolo disimpegno si apre una porta che collega con la particella 731/2 (immobile 1) che dovrà essere chiusa in caso di vendita. Il pavimento è in monocottura e le pareti sono intonacate e rivestite con tempera idrolavabile, la stanza viene riscaldata mediante una stufa a pellet mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un piccolo scaldabagno elettrico presente nel bagno. La porta di accesso è in PVC. Il piano terra non presenta altre aperture e luce ed aria arrivano mediante la porta che apre sulla via Filzi. Salendo al primo piano si accede in una sala da pranzo su cui si aprono due porte che conducono alle camere da letto. In un angolo del soggiorno troviamo una apertura nel soffitto da cui, mediante una scala a chiocciola, si accede al sottotetto. Il pavimento del soggiorno e della camera da letto che affaccia su via Filzi sono in graniglia commerciale (anni 60). Le pareti sono intonacate e imbiancate con tempera. Gli infissi sono alluminio anodizzato. Non è presente impianto di riscaldamento. La seconda camera da letto, che si affaccia su via Battisti, ha il pavimento con un parquet prefinito di colore grigio, le pareti sono intonacate e rifinite con tempera idrolavabile. Anche in questa stanza gli infissi sono in alluminio anodizzato. Nelle camere da letto è presente una pompa di calore per riscaldare e raffrescare l'ambiente. Dalla scala chiocciola presente nel soggiorno si accede al sotto tetto. Questo, da progetto, dovrebbe essere molto meno alto. Il sottotetto presenta



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

l'altezza massima circa a due terzi della sua lunghezza. I muri non risultano intonacati il pavimento è in magrone di cemento. La "stanza" prende luce e aria da una unica porta finestra attraverso la quale si accede su di un piccolo lastrico solare.

In contrada Finocchito abbiamo il secondo blocco di immobili. Il capannone individuato dalla particella 443 del foglio 29 è una costruzione priva di portoni composto da un muro in blocchi di tufo, sormontato con della lamiera ondulata. La copertura è stata realizzata in lamiera ondulata. La forma come pure le pendenze del tetto non sono identiche a quanto riportato nel progetto allegato alla richiesta del permesso a costruire. Il pavimento è realizzato in magrone di cemento senza ulteriore rivestimento.

La casa individuata dalla particella 444 del foglio 29. È costituita da un piccolo ingresso, da questo, a sinistra, si accede alla cucina, mentre di fronte si accede alle altre due stanze e al bagno. Si tratta di una abitazione di scarso pregio costruita con materiali commerciali. Infissi in materiale sintetico pavimento in graniglia e in monocottura e muri ricoperti da tempera. Ha un'altezza media di 250 cm. Essa è la casa del custode del capannone e contiene al suo interno i meccanismi di comando del bilico posto sul suo lato destro. Completa questo gruppo di immobili la particella 442 che di fatto costituisce una pertinenza dei due fabbricati ed è estesa 3203 metri quadri. Abbiamo infine le due particelle: la numero 475 estesa 4415 metri quadri, e la numero 476 estesa 64 metri quadri su cui è costruito l'aerogeneratore.

4) Secondo l'OMI il primo immobile pignorato appartiene alla zona censuaria



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

B2 (centrale) del comune di Casalvecchio di Puglia. In questa zona le abitazioni civili (popolari) quotano da 300,00 a 400,00€ al metro quadro. Per questo immobile il valore più congruo è 300,00€/metro quadro. L'appartamento ha una superficie compensata di 40,15 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 300,00 euro al metro, sommano 12.045,00 euro, a tale cifra va sottratto un 20% perché si trova al piano terra senza giardino, va sottratto un ulteriore 10% per il suo cattivo stato di conservazione, un ulteriore 15% va sottratto perché si trova in un edificio di oltre 40 anni in scadente stato di conservazione e va tolto un ulteriore 5% perché privo di impianto di riscaldamento. La somma totale di tutte queste quantità somma 6.022,50€ (seimila ventidue euro e cinquanta centesimi). Il bene nello stato attuale non risulta identico a quello catastale non mi è stato possibile reperire una concessione edilizia (costruzione anteriore al 1 settembre 1967).

Per sanare le differenze con quanto riportato in catasto e chiudere l'apertura verso il lotto due, serviranno non meno di mille euro per cui il valore definitivo ammonta a **5.022,50€ (cinquemila ventidue euro e cinquanta centesimi)**. Attualmente il bene è nella disponibilità del signor omissis omissis.

L'appartamento sito in Casalvecchio alla via Filzi 55, riportato in catasto al foglio 29 particelle 730-731/2 ha una superficie catastale compensata di 128,19 metri quadri. Secondo l'OMI l'immobile pignorato appartiene alla zona censuaria B2 (centrale) del comune di Casalvecchio di Puglia. In questa zona le abitazioni civili (popolari) quotano da 300,00 a 400,00€ al metro quadro. Per questo immobile il valore più congruo è 300,00€/metro quadro. Pertanto il valore base



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

del mio calcolo è 38.475,00 euro. Non applico degrading o maggiorazioni per la voce piano. La casa appare in buono stato e mediamente luminosa (nessuna variazione va applicata). Per l'esposizione bisogna applicare una maggiorazione del 10% (esposizione esterna). L'edificio ha oltre 40 anni ed è in buono stato (nessuna maggiorazione). L'impianto di riscaldamento è assente meno 5%. Dopo aver effettuato tutti i calcoli il valore stimato del bene ammonta a 40.379,85 € a questa cifra andranno tolti non meno di euro 5.000,00 per sistemare tutte le difformità urbanistiche per cui il valore dell'immobile ammonta a 35.379,85 **(trenta cinquemila trecento settantanove e ottantacinque centesimi di euro)**.

Il capannone sito in contrada Finocchito ha una superficie compensata 1.022,20 metri quadri. In base alla sua tipologia, collocazione e stato di conservazione, posso dare al bene, un valore di 250 euro al metro quadro.

Moltiplicando valore unitario per superficie otterrò un valore di **255.550,00 € (duecento cinquantamila cinquecento cinquanta euro)**.

L'abitazione in contrada Finocchito ha una superficie 94,96 metri quadri, ad essa posso assegnare un valore di 150€ al metro quadro per un totale di 14.235,00€. A tale valore sono da sottrarre il 10% perché al piano terra, e un altro 10% perché da ristrutturare, oltre al 5% perché senza impianto di riscaldamento (è presente solo una stufa).

Il valore complessivo ammonta a **10.676,25€ (diecimila seicento settantasei e venticinque centesimi di euro)**. Sia il capannone che l'abitazione-ufficio non risultano perfettamente regolari da un punto di vista



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

urbanistico catastale. Stimo che per regolarizzare i due fabbricati si spenderanno non meno di euro 5.000,00 da detrarre alla somma dei due valori stimati.

Le particelle presenti sul foglio 8, sono la 442, 475 e 476 le loro rispettive superfici sono 3.203, 4.415 e 64 metri quadri per complessivi 7.682 metri quadri.

Ad essi si può attribuire un valore unitario di 2 euro al metro per un totale di

15.364,00€ (quindicimila trecento sessanta quattro euro).



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

4) bis

44/2022 RGEI			
Appartamento via Cesare Battisti	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	40,15	40,15
Totale superficie compensata			40,15
Appartamento via Filzi	%	metri quadri	metri quadri
Superficie lorda piano terra	100%	32,50	32,50
Superficie lorda 1 piano	100%	72,60	72,60
Superficie lorda sottotetto	35%	49,40	17,29
superficie balcone 1° piano	25%	2,90	0,73
superficie lastrico solare	25%	20,30	5,08
Totale superficie compensata			128,19
Appartamento piano terra	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	94,9	94,90
Totale superficie compensata			94,90
Capannone	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda	100%	1022,2	1022,20
Totale superficie compensata			1022,20



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

5) I beni sono pignorati per intero.

6) I beni oggetto della presente procedura possono essere suddivisi comodamente **in tre lotti**.

Il primo lotto è costituito dall'appartamento sito in **via Cesare Battisti** numero **70** piano terra. Esso è riportato in catasto al **foglio 29 particella 731 sub 1** abitazione classe **A/6**. Ad esso si accede direttamente dalla pubblica via, confina a ovest con la particella 730 di proprietà del Debitore, a nord e sud con le particelle 1268 e 678 rispettivamente a ovest con la pubblica via. Il bene ha un valore stimato complessivo di euro **5.022,50€ (cinquemila ventidue euro e cinquanta centesimi)**.

Il secondo lotto è costituito dall'appartamento sito in **via Filzi al n°5** riportato in catasto al **foglio 29 particelle 730 e 731 sub 2 categoria A/4**. È composto da un appartamento su tre livelli (piano terra, primo piano e sottotetto). Ad esso si accede da via Filzi al n 55. Confina a est con la particella 731 sub 1, a nord e sud con le particelle 1268 e 678 di altra proprietà, a est con la pubblica via. Il bene ha un valore stimato di **35.379,85 € (trentacinque mila trecento settantanove e ottantacinque centesimi di euro)**.

Il terzo lotto è composto da tutti gli immobili presenti in contrada Finocchito: un capannone riportato in catasto al **foglio 29 particella 443 categoria D/1**, un abitazione ad un piano in catasto al foglio **29 particella 444 categoria A/4**, tre particelle di terreno che circondano o sono vicine ai fabbricati riportate in catasto al **foglio 29 particelle 442, 475 e 476** per complessivi 7.682 metri quadrati. I valori dei beni appena citati sono rispettivamente: 255.550,00€, 10.675,25



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

15.364,00€ che sommati insieme danno 281.590,25€ a questa cifra dovrà essere sottratto l'importo di 5.000,00€ per la regolarizzazione degli immobili da un punto di vista urbanistico. Il valore del lotto sarà pertanto **276.590,25€ (duecento settanta seimila cinquecento novanta e venticinque centesimi di euro).**

7) Attualmente gli immobili nel centro abitato di Casalvecchio sono nella disponibilità del signor omissis omissis. Il signor omissis abita gli immobili, che oggi sono collegati tra loro in compagnia della famiglia. Gli immobili in contrada Finocchito sono attualmente concessi a terzi, in virtù di un contratto di occupazione temporanea, stipulato dal Custode Giudiziario, su autorizzazione del Giudice delle esecuzioni.

8) Sui beni non esistono vincoli di natura condominiale. Sulle particelle in contrada Finocchito, in catasto al foglio 8 particelle 442, 443, 444, 475 e 476, tutte derivate dalla particella 136 estesa 1,1443 ettari, esiste un vincolo di inedificabilità costituito con atto per notaio De Biase del 30 maggio 1990, in favore del Comune di Casalvecchio di Puglia. Esistono ulteriori vincoli sulle particelle 441 (che ha generato le particelle 475 e 476) e 442 riportati negli allegati 8a e 8b.

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

10) I fabbricati siti in Casalvecchio sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967.

Devo rilevare che nel 3 aprile 1979 è stata richiesto permesso a costruire e concesso il 28 aprile 1979, per la modifica della copertura. Quanto realizzato non corrisponde però a quanto richiesto. In pratica l'altezza del sottotetto ris



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

maggiore di quanto dichiarato in fase di progetto, una falda (quella che affaccia su via Filzi) non risulta coprire per intero il fabbricato ma è stata tagliata per ricavare un piccolo lastrico solare.

Per il capannone e l'abitazione uffici è stata concessa concessione edilizia (n°11 del 1990) anche se il realizzato non è conforme a quanto autorizzato come si può rilevare dai tre planimetrie allegato

11) Non è presente l'APE dei fabbricati adibiti ad abitazione nel fascicolo telematico. Allego alla presente gli APE delle tre abitazioni.

a) I beni risultano tutti accatastati.

b) L'esito dei rilievi che fotografa lo stato dei luoghi, confrontato con la documentazione catastale, o quella di progetto (per casa rurale, capanno sottotetto) mostrano che ci sono difformità.

c) I fabbricati siti via Filzi e Via Battisti sono stati realizzati anteriormente al primo settembre 1967. In comune non è stato possibile trovare alcuna concessione edilizia. I fabbricati in contrada Finocchito sono stati realizzati in forza della concessione edilizia n° 11 del 1990.

d) I fabbricati in contrada Finocchito sono stati autorizzati ma quanto realizzato è difforme dal autorizzato.

e) Il fabbricato in via Filzi ha il tetto che non è conforme con quanto autorizzato con la concessione n°54 del 1979. Il capannone ed il fabbricato adiacente non sono conformi alla concessione edilizia n° 11 del 1990 così come si evince dalle tavole allegare alla presente.

f) Nulla da dire sul punto



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

g) Il capannone presenta un impianto elettrico non a norma.

h) Con atto per notaio De Biase del 30 maggio 1990, è stato costituito, in favore del Comune di Casalvecchio di Puglia, un vincolo di inedificabilità sui terreni presenti in contrada Finocchito, in catasto al foglio 8 particelle 442, 443, 444, 475 e 476, tutte derivate dalla particella 136 estesa 1,1443 ettari. Tale vincolo è stato costituito per poter realizzare il capannone e l'altro fabbricato ad esso annesso.

12) Nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, lì 30 marzo 2025



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

LOTTO UNO:

- **Tipologia:** Appartamento sito al piano terra;
- **Ubicazione:** Casalvecchio di Puglia, **via Cesare Battisti** al numero **70**;
- **Confini:** confina a ovest con la particella 730 di proprietà del Debitore, a nord e sud con le particelle 1268 e 678 rispettivamente a ovest con la pubblica via;
- **Dati catastali:** NCEU comune di Casalvecchio di Puglia **foglio 29 particella 731 sub 1** abitazione classe **A/6**
- **Proprietario:** **omissis** omissis;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso di omissis omissis;
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** edificato prima del 01 settembre 1967;
- **Conformità catastale:** situazione reale non conforme alla situazione catastale;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **5.022,50€ (cinquemila ventidue euro e cinquanta centesimi).**



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

LOTTO DUE:

- **Tipologia:** Appartamento sito al piano terra, primo piano e sottotetto;
- **Ubicazione:** Casalvecchio di Puglia, **Filzi** al numero **55**;
- **Confini:** Confina a est con la particella 731 sub 1, a nord e sud con le particelle 1268 e 678 di altra proprietà, a est con la pubblica via;
- **Dati catastali:** NCEU comune di Casalvecchio di Puglia **foglio 29 particelle 730 e 731 sub 2 categoria A/4**;
- **Proprietario:** omissis omissis;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso di omissis omissis;
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** edificato prima del 01 settembre 1967;
- **Conformità catastale:** situazione reale non conforme alla situazione catastale;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **35.379,85 € (trentacinque mila trecento settantanove e ottantacinque centesimi di euro).**



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

LOTTO TRE:

- **Tipologia:** Appartamento sito al piano terra, capannone industriale, terreno;
- **Ubicazione:** Casalvecchio di Puglia, **contrada Finocchito**;
- **Confini:** Confina a est particella 182, a ovest pubblica via, a nord particella 180 a sud particella 186;
- **Dati catastali:** NCEU comune di Casalvecchio di Puglia **foglio 29 particella 443 categoria D/1, foglio 29 particella 444 categoria A/4, foglio 29 particelle 442, 475 e 476**;
- **Proprietario:** omissis omissis;
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** contratto di occupazione temporanea a terzi;
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** presente concessione edilizia n° 11 del 1990 ma difformità tra autorizzato e realizzato;
- **Conformità catastale:** situazione reale non conforme alla situazione catastale;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta: 255.550,00 € (duecento cinquanta cinquemila euro).**