



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

Studio tecnico
Dottor agronomo Paolo LA CAVA
Via Perugia, 51
71036 Lucera (FG)
Via Goito, 8
71017 Torremaggiore
cell. 335/6874868

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

TRIBUNALE DI FOGGIA
GIUDICE DOTTORESSA STEFANIA RIGNANESE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
AQUI SPV S.R.L
VS

N° 144/2021 R.G.E.I.

RELAZIONE

FOTOGRAFIE

PLANIMETRIE

TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA





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

INDICE

PREMESSApagina 3

METODOLOGIA OPERATIVApagina 10

RISPOSTA AI QUESITIpagina 12

ALLEGATO 1: VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATI 2 A, B, C, D, E, F: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATO 3: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 4,: ESTRATTO ATTO MATRIMONIO

ALLEGATI 5 A, B, C, D, E, F, G, H, I: CONCESSIONI EDILIZIE E AGIBILITÀ'

ALLEGATI 6 A - FFF: PLANIMETRIE

ALLEGATI 7 A, B, C, D: APE E RICEVUTA INVIO

ALLEGATO 8: VISURA STORICA

FOTOGRAFIE: (164)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO





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

Premessa

Il giorno 07 ottobre 2022 sono stato incaricato dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania Rignanese, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da Aqui SPV s.r.l. nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] n° 144 del 2021 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

All'udienza del 10 Gennaio 2022 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;





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

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 del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1. quater Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, 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;





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

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 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;





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

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;
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





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

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;

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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i





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

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 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,





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

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, 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





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

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 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 (in data 08 febbraio, 14 e 05 aprile 2023) per visionare e rilevare i beni oggetto della presente esecuzione. Delle operazioni di sopralluogo ho redatto verbale che allego alla presente (**allegato 1**) Durante gli accessi ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **164** suddivise in sette sezioni (esterno, appartamento, piano terra, primo piano, motel, veranda, villetta). Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto, la planimetria di insieme di tutto il compendio pignorato nonché di ciascun subalterno costituente i fabbricati oggetto del presente procedimento (**allegato 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f**).

Aqui S





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

Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia ho acquisito la sovrapposizioni tra la cartografia catastale e le foto aeree del bene oggetto del presente procedimento (**allegato 3**).

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

All'Ufficio Tecnico del Comune di Biccari ho richiesto copia delle concessioni edilizie e dei certificati di agibilità riguardanti i fabbricati ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (**allegati 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i**). Allego alla presente le risultanze grafiche dei rilievi, effettuati per poter confrontare lo stato degli immobili come da progetto (**allegati 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f**), con quello catastale (**allegati 6aa, 6bb, 6cc, 6dd, 6ee, 6ff**), con quello attuale (**allegati 6aaa, 6bbb, 6ccc, 6ddd, 6eee, 6fff**). Le lettere indicano la corrispondenza tra i fabbricati.

Ho provveduto stilare l'attestazione di prestazioni energetiche (APE) (**allegato 7a, 7b, 7c, 7d**). Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto visura storica (**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.





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

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 notaio dottor Niccolò Tiecco, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di 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 per l'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio che precede il pignoramento.

I s [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], coniugati tra loro in regime di comunione dei beni, acquistavano le particelle nn 282 subb 6, 8, 9, 10, del foglio 44, con atto di compravendita per notaio Michele Gennarini, recante la data del 21 agosto 1980 Rep. 113, trascritto il 2 settembre 1980, ai numeri 7006 RG, 369085 RP. Con scrittura privata del 30 giugno 1997, Rep 94508, trascritta il 10 luglio 1097, ai nn 5484/4565, i subalterni 2 e 3 della particella 282 venivano trasferiti al [REDACTED]
[REDACTED]

I terreni censiti al foglio 44, particelle numeri 22 24 343 e 344, sono stati acquistati con atto, per notaio Rossella Sannoner, del 12 settembre 1990, Rep 581, trascritto ai numeri 7837 Rg, 6807 Rep. Nella relazione notarile sono presenti alcune imprecisioni riguardanti il numero di foglio (non 22 ma 44) ed il cognome del notaio che è Sannoner e non Savonner. Le particelle 1038 e 1039





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

del foglio 44 derivano dalla particella 22. Le particelle 1040 e 1041 sono state generate dal frazionamento della particella 343. La particella 1043 è stata generata dalle particelle 24 e 344. Un'altra imprecisione è che il Notaio, nella sua relazione, scrive che i subalterni 2 e 3 della particella 282 hanno dato vita, dopo variazioni e fusioni, ai subalterni 5, 7, 8, 9, e 10. In realtà (come da visura allegato 8) i subalterni 2, 3, 4 e 5 sono cessati ed oggi esistono solo i subalterni 6, 8, 9, 10.

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. Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

1) quinquies. [REDACTED]

[REDACTED] 05 dicembre 1949, in data il 30 marzo 1970, in regime di comunione dei beni. (**allegato 4**).

2) I beni oggetto della presente esecuzione si trovano nel comune di Biccari in contrada Mulino a Vento. L'immobile numero uno è riportato in catasto al foglio 44, particella 282, subalterni 6, 8, 9, 10 ed è composto da un albergo ristorante una pizzeria, locali tecnici e un appartamento. L'immobile numero due è composto da alcuni terreni riportati in catasto al foglio 44 particelle 1038, 1039, 1040, 1041; il terzo immobile è una villetta singola, ad un piano, riportata in catasto al foglio 44, particella 1433 sub 3. Tutti i beni sono contigui. Alla proprietà si accede dalla strada che da Biccari conduce al lago Pescara. Mediante





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

un primo accesso si entra nel parcheggio antistante il Motel, l'accesso più a monte porta, dopo un breve vialetto, alla villetta singola (immobile numero 3). Gli immobili sono raggiungibili, partendo dalla locale caserma dei Carabinieri, percorrendo tutta via Giardino, voltando poi su via Lago Pescara, percorrendola per 550 metri circa (la destinazione è sulla destra). La proprietà confina a nord con la particella n° 26 intestata a [REDACTED], con la particella n° 23 intestata [REDACTED] a sud con le particella n° 1532 intestata a [REDACTED] con la particella n° 283 intestata a [REDACTED]

- 2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione della cartografia catastale con le foto aeree del bene in oggetto. **Allegato 3.** La sovrapposizione apparirà non perfetta 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.
- 3) La proprietà oggetto del presente procedimento si trova appena fuori l'abitato di Biccari in una zona semi rurale con alcune case sparse. È composta da un primo grande fabbricato che, partendo dal piano terra è così composto: un locale pizzeria con forno, tre depositi, una zona spogliatoio, una lavanderia, cucina, quattro bagni, una centrale termica ed una rimessa con ingresso indipendente. Al primo piano troviamo una sala ristorante con annessa cucina e dispensa guardaroba, ripostiglio, servizi, angolo bar e reception, al secondo piano un albergo con 12 camere di cui 8 con servizi e due comunicanti con un





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

bagno in comune, una zona dedicata a cucina e due camere con bagno in comune. Lungo il lato fronte strada le camere sono dotate di balconcino privato. Al piano superiore (terzo) si apre una terrazza coperta. Sempre al secondo piano, in aderenza con la zona in cui si aprono le camere, si trova un appartamento composto da due camere, cucina e servizi con un balcone sempre dal lato strada. Poco più a monte troviamo una villetta ad un piano, con corte esclusiva, composta da un soggiorno una cucina e tre camere un disimpegno ed un bagno. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili possiamo dire che la sala ristorante al primo piano è in ottime condizioni, molto luminosa con una bella vista sui monti dauni. Anche la zona della cucina e della dispensa è in ottime condizioni e pronta ad essere utilizzata. Salendo al secondo piano le camere, pur essendo decorose, ampie e luminose, denotano essere non più modernissime. I bagni pur perfettamente funzionanti hanno un aspetto un po' datato. Ad ogni buon conto la struttura risulta pulita, in buono stato di manutenzione e pronta per l'utilizzo. Il livello di confort chiaramente è confrontabile con qualsiasi "pensione di montagna". Il terrazzo coperto ha la sola funzione di zona di sgombero o zona per stendere il bucato. Al piano terra vi è un box, una zona caldaia ormai dismessa (la struttura si riscalda non più con la caldaia a gas ma con pompe di calore), una zona pizzeria con annessa cucina e servizi. L'area della pizzeria come pure la cucina la lavanderia e gli altri annessi non sono oggi utilizzati e pertanto necessitano di una importante azione di pulizia e manutenzione per tornare ad essere pienamente efficienti. L'appartamento sito al secondo piano è abbastanza datato ma utilizzato dalla





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

signora [REDACTED] come abitazione. La villetta si trova in buono stato di manutenzione ha un pavimento in grès porcellanato, gli infissi con vetrocamera e taglio termico è dotata di termosifoni.

4) Per quanto riguarda la valutazione, l'OMI non esprime valori per le zone rurali extraurbane (R1) nel comune di Biccari. Possiamo però assimilare i valori dei beni periziati a quelli della zona censuaria D1 (periferica) del comune di Biccari, le abitazioni civili quotano da 400 a 600€ al metro quadro e le rimesse da 350 a 500 euro al metro quadro mentre i negozi/attività commerciali da 600 a 900 euro al metro quadrato. Per l'appartamento contiguo al motel il valore più congruo è 550€/metro quadro. Alla villetta assegno un valore di 600 euro al metro quadro. Per la parte adibita a Motel possiamo fare un distinguo tra la parte fruibile come ristorante, pizzeria e accoglienza 900 euro al metro quadro, la parte adibita a pizzeria al piano terra in 700 euro al metro quadro e la veranda coperta 400 euro al metro quadro. I valori indicati tengono conto che, sia la parte abitativa come la parte di ricettività alberghiera, si trovano al margine di un ridente paesino del subappennino dauno lungo la direttrice che porta al lago Pescara (zona molto amena). **Il piano terra** adibito a pizzeria ha una superficie compensata di 650,02 metri quadrati. Questo valore moltiplicato per 700,00€ al metro quadro somma 455.014,00 euro che rappresenta la cifra base. A tale cifra va aggiunto il 5% perché l'immobile ha una esposizione esterna ed infine un ulteriore 5% perché ha riscaldamento autonomo. Tutte queste cifre sommano **500.515,00 euro**. **Il primo piano**, adibito a ristorante, ha una superficie compensata di 655,20 metri quadrati. Questo valore moltiplicato 900,00€ al





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

metro quadro somma 589.680,00€ che rappresenta la cifra base. A tale cifra va aggiunto il 5% perché ristrutturato ancora il 5% perché luminoso, il 10% perché l'immobile ha una esposizione esterna e panoramica ed infine un ulteriore 5% perché ha riscaldamento autonomo. Tutte queste cifre sommano **737.100,00€**.

L'albergo al secondo piano ha una superficie compensata di 402,15 metri quadri. Questo valore moltiplicato 900,00€ al metro quadro somma 361.193,00 euro che rappresenta la cifra base. A tale cifra va aggiunto il 5% perché ristrutturato, ancora il 5% perché luminoso il 10% perché l'immobile ha una esposizione esterna e panoramica ed infine un ulteriore 5% perché ha riscaldamento autonomo. Tutte queste cifre sommano **434.322,00€**. **Il terzo**

piano, il terrazzo coperto ha una superficie compensata di 37,45 metri quadrati. Questo valore moltiplicato 400,00€ al metro quadro somma 14.980,00€ che rappresenta la cifra base. A tale cifra va aggiunto il 5% perché luminoso il 10% perché l'immobile ha una esposizione esterna e panoramica. Tutte queste cifre sommano **17.277,00€**. L'appartamento al secondo piano della struttura del motel ha una superficie compensata di 102,32 metri quadri. La superficie moltiplicata per il valore unitario di 550,00€ al metro quadro somma 56273,25 euro che rappresenta la cifra base. A questa va aggiunto il 5% perché luminoso, il 5% perché ha esposizione esterna ed un ulteriore 5% perché ha riscaldamento autonomo. Tutte queste cifre sommano **61.900,58 euro**. **La villetta** ha una superficie compensata di 151,35 metri quadri. Moltiplicando i metri quadri, derivanti dalla tabella di superficie compensata riportata al punto 4 bis, per 600€ al metro quadro si otterrà la soma di euro 90.810,00 euro che rappresenta





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

la cifra base. A questa cifra andranno aggiunti un ulteriore 5% perché l'immobile è luminoso, un altro 10% perché l'immobile ha una esposizione esterna e panoramica ed infine un ulteriore 5% perché dotato di riscaldamento autonomo. Tutte queste cifre sommate conducono alla valutazione complessiva di **99.891,00€**. I terreni sono ordinati a seminativo ed hanno superficie di ettari 0.31.50 ed una quotazione di 10.000 euro per ettaro. Moltiplicando i due valori otterremo la quotazione dei terreni che è pari a **3.150,00 euro**. L'intero compendio quota quindi un totale di euro **1.854.105,98 (un milione ottocento cinquanta quattromila cento cinque e novantotto centesimi di euro)**.





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

4) bis

Tabella 1

144/2021 RGEI			
Pizzeria piano terra	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda vano scale	50%	43,0	21,50
Superficie totale lorda piano interrato	100%	626,0	626,00
Superficie veranda fino a 25 metri quadri	35%	7,2	2,52
Totale superficie compensata			650,02
Ristorante primo piano	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda vano scale	50%	43,0	21,50
Superficie totale lorda piano interrato	100%	626,0	626,00
Superficie veranda fino a 25 metri quadri	35%	22,0	7,70
Totale superficie compensata			655,20
Albergo secondo piano	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda vano scale	50%	30,0	15,00
Superficie totale lorda piano primo appartam	100%	378,0	378,00
Superficie balcone fino a 25 metri quadri	35%	25,0	8,75
Superficie balcone oltre 25 metri quadri	10%	4,0	0,40
Totale superficie compensata			402,15
Veranda coperta terzo piano	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda vano scale	50%	30,0	15,00
Superficie veranda fino a 25 metri quadri	35%	25,0	8,75
Superficie veranda oltre 25 metri quadri	10%	137,0	13,70
Totale superficie compensata			37,45
Appartamento secondo piano	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda vano scale	50%	12,5	6,25
Superficie totale lorda piano primo appartam	100%	94,0	94,00
Superficie balcone fino a 25 metri quadri	35%	5,9	2,07
Totale superficie compensata			102,32
Villetta	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda piano primo appartam	100%	144,0	144,00
Superficie terrazzo fino a 25 metri quadri	35%	21,0	7,35
Totale superficie compensata			151,35





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

5) I beni oggetto della presente procedura riportati in catasto al foglio 44 particella 282 subalterni 6, 8, 9, 10, sono di piena proprietà, della società in nome collettivo [REDACTED] I restanti beni, in catasto al foglio 44 particelle 1038, 1039, 1040, 1041, 1433 subalterno 3, sono di [REDACTED] 50% ciascuno. I beni sono stati interamente pignorati.

6) I beni sono comodamente divisibili in 4 lotti: il primo composto dal [REDACTED] ristorante, zona pizzeria, area parcheggio censiti al foglio 44 particella numero 282 subalterni 8, 9, 10. Il lotto numero due è l'appartamento sito al secondo piano, all'interno del Motel rappresentato dalla particella 282 sub 6, il terzo dall'abitazione censita al foglio 44 particella 1433 sub 3. Il quarto lotto è rappresentato dai terreni al foglio 44 particelle numeri 1038, 1039, 1040, 1041.

7) Attualmente il motel ristorante è nella disponibilità della Società Debitrice che vi svolge attività di ristorazione e accoglienza, l'abitazione 282 sub 6 è nella disponibilità di [REDACTED] che vi abita da sola in quanto il marito [REDACTED] è deceduto lo scorso 06 dicembre. La villetta foglio 44 particella 1433 sub 3 è nella disponibilità di [REDACTED] (figlio di [REDACTED] che vi abita con la propria famiglia.

8) Non esistono vincoli di natura condominiale.

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 sono stati realizzati in forza delle seguenti concessioni edilizie: 1288 del 15 luglio 1981 (per il motel), poi integrata dalla concessione 1471, datata 11





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

giugno 1985, necessaria per il completamento delle opere di cui alla concessione precedente. Concessione numero 1948 riguardante la costruzione della villetta (foglio 44 particella 1433 sub 3) previa demolizione di un vecchio fabbricato rurale datata 7 luglio 1998, integrata dalla concessione edilizia 2039 del 20 gennaio 2023. Queste ultime concessioni riguardano le particelle numeri 24 e 344 oggi confluite nella particella numero 1433. La concessione 1967 datata 3 giugno 1999 che aveva come oggetto la ristrutturazione edilizia e variante di destinazione del piano terra da parcheggio - autorimessa a pub - pizzeria. La concessione numero 2034 del 11 ottobre 2002 avente per oggetto il completamento della ristrutturazione edilizia del [REDACTED] di cui alla concessione precedente (1967/1999).

Esistono poi le seguenti autorizzazioni di agibilità: n° 142 del 6 settembre 2012 che autorizza tutto quanto contenuto nel motel; n° 105 del 01 marzo 2000 in cui viene concessa l'agibilità del piano terreno del fabbricato alla particella 282 composto da una sala ristorante, un deposito per derrate alimentari, un garage con ingresso indipendente. Certificato di agibilità numero 144 del 18 gennaio 2013 per la villetta

11) Non essendo presente agli atti l'APE per le abitazioni ho provveduto a predisporle e allegarle alla presente (allegati 7a, b, c, d).

a) Tutti gli immobile risultano accatastati.

b) Non ho rilevato difformità importanti tra lo stato dei luoghi quanto autorizzato e quanto riportato in catasto.

c) Gli immobile sono stati realizzati dopo il 1967 in forza delle seguenti concessioni edilizie: **1288** del 15 luglio 1981 (per il motel). Questa è stata poi

Aqui SP [REDACTED]





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

integrata dalla concessione **1471** datata 11 giugno 1985, necessaria per il completamento delle opere di cui alla concessione precedente. Concessione numero **1948** riguardante la costruzione della villetta (foglio 44 particella 1433 sub 3) previa demolizione di un vecchio fabbricato rurale datata 7 luglio 1998, integrata dalla concessione edilizia 2039 del 20 gennaio 2023. La concessione **1967** datata 3 giugno 1999 che aveva come oggetto la ristrutturazione edilizia e variante di destinazione del piano terra da parcheggio - autorimessa a pub - pizzeria. La concessione numero **2034** del 11 ottobre 2002 avente per oggetto il completamento della ristrutturazione edilizia del [REDACTED] di cui alla concessione precedente (1967/1999).

d) Nulla da dire sul punto, si veda il punto precedente.

e) Non ho rilevato opere abusive.

f) Nulla da dire sul punto.

g) Nulla da dire sul punto.

h) Per i terreni riportati in catasto al foglio 44 particelle 282, 1038, 1039, 1040, 1041, 1043 allego il certificato di destinazione urbanistica (allegato 5i). Essi ricadono in zona rurale tipizzata "E" con un indice fondiario di 0,03 metri cubi al metro quadro per le abitazioni, mentre per gli annessi l'indice è di 0,07 metri cubi al metro quadro. Le altezze sono di massimo 7,00 metri per le abitazioni e di metri 10,00 per gli annessi e industrie agricole. Il numero massimo di piani è pari a due. Le distanze sono di 12,00 metri dagli altri edifici e di 10,00 metri dai confini.

i2) nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.





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

In fede

Lucera, lì 19 aprile 2023

Aqui SPV

