



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° 160/2021 R.G.E.I.

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

TABELLE

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

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 13

ALLEGATI 1A, B, C,: PERMESSI A COSTRUIRE DOMANDA VOLTURA

ALLEGATI 2 A, B,: CAPITOLATO SPECIALE

ALLEGATI 3 A, B, C, D: CARTOGRAFIA INQUADRAMENTO

ALLEGATO 4,: SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE ORTOFOTO

ALLEGATI 5 A, B, C, D, E: VISURE CATASTALI

ALLEGATI 6 A, B, C: NOTE DI TRASCRIZIONE

ALLEGATI 7 A1, A2, B, C1, C2: ATTI NOTAIO AUGELLI

ALLEGATO 8 A-o: PLANIMETRIE

FOTOGRAFIE: (376)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

TABELLE 1, 2, 3



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 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

– n° 160 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
mobile 3356874868
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
mobile 3356874868
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
mobile 3356874868
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
mobile 3356874868
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
mobile 3356874868
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 una prima ricognizione per vedere lo stato del compendio pignorato (sul pignoramento si parla di un suolo edificatorio). Ho rilevato che il bene è stato oggetto di una lottizzazione con la realizzazione di due corpi di fabbrica distinti. I due fabbricati non sono però completati.

A questo punto ho contattato _____ che, tramite il suo Tecnico, _____ mi ha fornito copia delle concessioni edilizie e della richiesta di voltura delle stesse (che non ero riuscito a trovare in quanto intestate ancora alla precedente proprietà _____) (allegato 1a, 1b, 1c). Lo stesso Tecnico



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

mi ha fornito degli elaborati grafici che rappresentano il progetto e le relazioni tecniche.

Tali elaborati però non erano quelli originali allegati alle concessioni edilizie ma delle copie su supporto informatico.

Per questo motivo ho richiesto al comune di Apricena le tavole di progetto originali allegate alla concessione. Il Comune, con nota del 21 agosto 2023, mi ha comunicato l'impossibilità a reperire gli elaborati allegati alla concessione.

Tra gli elaborati ricevuti dal Tecnico della allego copia del capitolato speciale di appalto in cui sono riportate le caratteristiche tecniche delle finiture degli immobili. (Allegato 2a, 2b) I capitolati d'appalto sono anche allegati e controfirmati negli atti per notaio Augelli.

Ho effettuato numerosi sopralluoghi: tre per effettuare una ricognizione e quattro per rilevare i fabbricati e poterne descriverne così lo stato attuale. Durante gli accessi ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero complessivo di **376** suddivise in 2 sezioni: palazzina 1 (villette a schiera) e palazzina 2 (miniappartamenti). La sezione palazzina uno sarà suddivisa in: esterne, corsia e rampa, box, sezione appartamenti dall'uno al cinque. Ogni sezione appartamenti sarà suddivisa per piani La sezione palazzina due sarà suddivisa in esterne, posto auto primo piano e secondo piano. Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto, la planimetria di insieme di tutto il compendio pignorato sia con numerazione vecchia che con numerazione nuova (allegato 3a e 3b); dalla stessa fonte ho estratto lo stralcio planimetrico dei due lotti in cui si distinguono i numeri dei subalterni (allegato 3c e 3d). Allego anche l'elenco dei subalterni per le particelle



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

623 e 625 (allegato 3e, 3f) Dal sito STIMATRIX for MAPS (<https://www.formaps.it/>) ho acquisito la sovrapposizioni tra la cartografia catastale e le foto aeree dei beni oggetto del presente procedimento (**allegato 4**).

Dal momento che ci sono state delle modifiche nella numerazione delle particelle pignorate, ho estratto visura catastale storica delle stesse che allego alla presente (allegato 5a, 5b, 5c, 5d, 5e).

Ho fatto una visura ipotecaria per verificare l'esistenza di altre procedure sul bene e per ricostruire la storia dei passaggi di proprietà delle particelle pignorate.

Sulle note di trascrizione degli atti di compravendita ho rilevato l'esistenza di pattuizioni che hanno ancora una efficacia sui beni esecutati. (allegato 6a, 6b, 6c)

Per questo motivo ho richiesto al notaio Augelli copia integrale degli atti di compravendita tra _____ delle particelle 472, 486, 491, 492 del foglio 40 del comune di Apricena. Sugli detti atti, ottenuti in copia conforme sono presenti le tavole di progetto delle villette a schiera e una tavola del piano interrato e del piano rialzato dei miniappartamenti, allegate alle due concessioni edilizie che riguardano i fabbricati prima citati. È presente inoltre il certificato di destinazione urbanistica. In questo modo posso, in qualche modo, stabilire la conformità di quanto realizzato con quanto licenziato con gli strumenti urbanistici vigenti. (Allegato 7a1, 7a2, 7b, 7c1, 7c2).

Negli atti allegati è presente inoltre il capitolato speciale di entrambe le costruzioni che riporta tutte le lavorazioni da eseguire.

Al numero otto dalla a alla o allego le tavole che riportano il rilevato e il progettato e quanto autorizzato (almeno per le villette a schiera ed il piano semi



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

interrato dei miniappartamenti).

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 via 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 Marco Galletti, 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 gli immobili oggetto della presente procedura, nel ventennio che precede il pignoramento.

I terreni oggetto della presente procedura sono stati acquistati dalla società _____ con atti del notaio Michele Augelli del 27 maggio 2008, rep. 84997/12959 e 84999/12960, trascritti il 12 giugno 2008 ai numeri 5107 R.G., 3816 R.P. e 5108 R.G., 3817 R.P.

_____ aveva a sua volta acquistato i suoli da _____ con una donazione per atto a rogito del dottor Luciano Mattia Follieri del 21 marzo 2005, rep. 500056, trascritta il 14 aprile 2005 ai nn. 2315 R.P. e 3150 R.G.

La signora _____ aveva acquistato i terreni da _____ con atto del 30 novembre 1995, rep. n° 30398, trascritto il 29 dicembre 1995 ai numeri 8479 R.G. e 6907 R.P.



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

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. Le particelle del Comune di Apricena foglio 40 particelle 472, 486, 491 sono oggi cessate e i loro numeri sono rispettivamente 625 (472) 623 (486 e 491) così come si può vedere dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate (5a, b, c, d, e). Il cambio di numero di particella è avvenuto il 6 di ottobre 2021 ben dopo la trascrizione del pignoramento che data 25 maggio 2021. Negli allegati 3e e 3f sono riportati tutti i numeri dei subalterni.

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

1) quinquies. Nulla da dichiarare sul punto.

2) I beni oggetto della presente esecuzione si trovano nel comune di Apricena in via Daunia nella periferia esterna della cittadina. Inizialmente l'immobile pignorato aveva la consistenza di un terreno edificabile distinto in 3 particelle (471, 486 e 492 del foglio 40). Oggi i beni sono individuati dalla particella 623 sub alterni da 1 a 21 (vedi allegato 3e) e particella 625 subalterni dal 1 al 19 vedi allegato 3f). Al mio primo sopralluogo ho rilevato che sul terreno sono stati edificati due corpi di fabbrica. Le particelle interessate dal pignoramento confinano a nord con le particelle 448, 113, 236 a ovest con le particelle 473, 469, a sud con le particelle 469, 488 a est con le particelle 165, 135. L'accesso avviene tramite un cancello sulla pubblica via che apre su di un'area di cantiere rappresentata dalla particella 469.



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

- 2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione della cartografia catastale con le foto aeree del bene in oggetto. **Allegato 4.** 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) Il bene oggetto del presente procedimento si trova nella periferia più esterna del comune di Apricena. Inizialmente, come già accennato nella sezione due, il bene era composto da tre particelle di terreno edificatorio. Nel 2008 il terreno è stato oggetto lottizzazione edilizia e su di esso sono state realizzate due costruzioni distinte. Il primo fabbricato, quella fronte strada, è composta di tre piani fuori terra ed un piano interrato. Esso è suddiviso in otto unità abitative (di cui solo cinque ricadono nella particella pignorata) che non sono state completate. L'immobile, che al momento del fermo lavori era quasi pronto per le rifiniture finali, versa in uno stato di abbandono ed è stato oggetto di atti vandalici che lo hanno danneggiato in modo importante. Sono stati distrutti diversi tramezzi, sono stati danneggiati i tubi degli impianti idrici già installati. Le unità abitative, che hanno divisione interna simile, sono disposte su quattro piani e sono così composte: al piano interrato ci sono un'autorimessa, una cantina un locale tecnico oltre al vano ascensore e al vano scale; al piano rialzato c'è un ambiente unico (sala da pranzo, soggiorno e cucina) ed un bagno. Un'area a giardino, più piccola, nella parte anteriore (da delimitare) ed un'area a giardino più estesa, già delimitata, nella zona posteriore del fabbricato. Al primo piano troviamo due camere da letto, due bagni ed un guardaroba. Al secondo piano



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

uno studio, una camera da letto ed un bagno. Al secondo piano si apre inoltre un terrazzo di circa 25 metri quadri. La disposizione è stata rilevata da progetto e verificata sui luoghi. Per descrivere meglio lo stato dei luoghi ho predisposto gruppi di fotografie divise per appartamento e per piano. Il primo fabbricato sul suo lato esterno risulta intonacato in parte, sono presenti le ringhiere dei balconi ed i controtelai delle finestre. Il lastrico solare all'ultimo piano è rivestito con della guaina bituminosa non in perfette condizioni. Credo che i lavori siano sospesi da circa 10 anni ed una guaina normalmente ha una vita di 6/7 anni. I posti auto sono privi di pavimentazione in tutte le loro parti, sono presenti delle tramezzature non intonacate, non vi sono porte. La rampa di accesso è ricoperta da vegetazione spontanea. Gli appartamenti sono tutti privi di pavimenti, le tramezzature, dove presenti, non sono intonacate sono state fatte le predisposizioni per l'impianto elettrico e per quello idraulico anche se molte di esse sono state seriamente danneggiate. Sono presenti i controtelai per le porte interne e per gli infissi esterni. Non sono state realizzate le scale interne, per cui tra un piano e l'altro sono presenti solo delle aperture molto pericolose. Il secondo fabbricato è composto di n. 11 miniappartamenti 10 di circa mq 70 cadauno, uno di superficie quasi doppia (unione di due miniappartamenti). Di questi solo 7 rientrano nella presente procedura dal momento che su altri quattro (quelli al piano rialzato), come pure su due posti auto (vedi atto notaio Augelli) incombe una pattuizione (preliminare di vendita allegato 7c1, 7c2) con la venditrice. Questi sono disposti in ragione di 4 appartamenti al primo piano e tre al secondo piano (lo stato dei



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

luoghi differisce dalla tavola di progetto). Ogni appartamento prevede un soggiorno ed una camera letto, un bagno. All'esterno si apre un balconcino di circa 5 metri quadri. Il primo appartamento (da destra) del secondo piano consta di tre vani ed accessori ed è la risultante dell'unione di due mini appartamenti. Esso è comunque la somma di due subalterni: 7 e 8 della particella 625. Al piano interrato dovevano essere realizzati sette posti auto (vedi planimetria atto notaio Augelli). Questi risultano oggi suddivisi in modo diverso. Le unità del secondo fabbricato presentano tramezzature intonacate, massetto di cemento senza pavimenti predisposizioni per l'impianto elettrico e tubature per gli impianti idraulici, controtelai per le porte interne. Nelle parti comuni sono presenti le porte degli ascensori, mancano però anche qui i pavimenti. Il lastrico solare è coperto da un pavimento in graniglia. Anche per questo fabbricato ho predisposto delle fotografie divise per appartamento e per piano. Alla presente relazione allego anche una copia del capitolato di progetto (allegato 2 a e 2b). Questo documento mi è stato fornito dal tecnico dell'impresa ma è anche presente sull'atto per notaio Augelli allegato alla presente. Esso è importante perché riporta quanto dovrà essere ancora realizzato per rendere abitabili gli immobili. Ricordo che nelle pattuizioni con la Parte Venditrice si è assunta l'impegno di completare tre appartamenti degli otto della prima palazzina e di vendere un intero piano rialzato della seconda, ossia quattro mini alloggi.

4) Per quanto riguarda la valutazione, l'OMI in quella zona esprime i seguenti valori civile abitazione da 550 a 800 euro al metro quadro, box da 400 a 600



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

euro al metro quadro. Tali valori sono congrui per immobili non nuovi. Se gli immobili di questa procedura fossero pronti per la consegna considerandone la tipologia (immobile di classe A) il valore corretto sarebbe 1.350,00 euro al metro quadro. Dobbiamo tenere in conto che le unità immobiliari non sono completate, mancano tutte le rifiniture. Occorre poi effettuare i ripristini delle zone vandalizzate. Per i motivi espressi prima il valore da considerare è di 350,00 euro al metro quadro per le villette e i mini appartamenti, e di 200,00 euro per rimesse, box e posto auto. Le parti comuni non sono state valutate a parte e si intendono assegnate alle singole unità immobiliari in ragione della propria superficie che poi sarà trasformata in millesimi in un redigendo regolamento condominiale.

Nella tabella 2, allegata alla presente, sono riportate le superfici compensate di ogni villetta a schiera. La numerazione delle diverse unità va da uno a cinque partendo dall'unità più a destra e scorrendo le unità verso sinistra. La numero cinque è quella che confina con la proprietà **La unità uno (lotto 1)** particella 623 subalterni 2, 3, 4, 5, ha una superficie compensata di 227,62 metri quadri per la parte abitativa fuori terra e 80,23 metri quadri per la parte seminterrata destinata ad autorimessa e cantina, moltiplicando la superficie abitativa per 350,00€ al metro quadro e quella destinata a posto auto e cantina per 200,00 euro a metro quadro, otterremo un valore complessivo di (79.666,13€ +16.046€) **95.712,13€**. Con la stessa metodica calcoleremo il valore delle altre quattro unità. Più precisamente **l'unità due (lotto 2)**, particella 623 subalterni 6, 7, 8, 9, avrà un valore di complessivi **93.331,43€**; **l'unità tre (lotto 3)**, particella 623



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

subalterni 10, 11, 12, 13, avrà un valore di **91.815,43**; **l'unità 4 (lotto 4)**, particella 623 subalterni 14, 15, 16, 17, avrà un valore di **96.133,15€**; **l'unità 5 (lotto 5)**, particella 623 subalterni 18, 19, 20, 21, avrà un valore di **94.42605€**. Questi valori sono già al netto di quanto necessario per il completamento materiale e formale, documentale di ogni singola unità immobiliare. Il subalterno 1 della particella 623 è una zona comune il cui uso andrà regolato con un redigendo regolamento condominiale. La palazzina due composta da undici appartamenti. Di questi solo sette sono ancora di proprietà. Vi sono poi sette posti auto di cui solo 5 posti auto sono ancora di proprietà. I subalterni, 1, 2, 9 della particella 625 diventeranno zone comuni, regolate dal redigendo regolamento di condominio. Partendo da destra verso sinistra a numerare le diverse unità. Primo piano: **unità uno (lotto 6)** particella 625 sub 6, superficie compensata di metri 64,84 per un valore al metro quadro di 350€ darà un valore di **22.692,69€**. Utilizzando i dati in tabella allo stesso modo **l'unità due (lotto 7)** particella 625 sub 5 avrà un valore di **24.558,19€**, **la tre (lotto 8)** particella 625 sub 13 avrà un valore di **23.234,31€**, **la quattro (lotto 9)** particella 625 sub 12 avrà un valore di **18.488,31€**. Al piano secondo: **l'unità uno è unita con la due** a formare il **lotto 10**, particella 625 sub 7 e 8 per complessivi 136,06 metri quadri ed un valore di **47.621,88€**; **l'unità tre (lotto 11)** particella 625 sub 15 avrà un valore di **23.234,31€** e **la quattro (lotto 12)** particella 625 sub 12 avrà un valore di **18.544,31€**. Il **posto auto numero due (lotto 13)** particella 625 sub 17 ha una superficie di 25,53 metri che al valore di 200,00€ al metro sommano **5.106,00€**; il **posto auto due bis (lotto 14)** particella 625 sub 17 **5.440,00€**; il **tre (lotto 15)** particella 625 sub 18 **5.500,00€**.



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

Il quinto posto auto (lotto 16) particella 625 sub 19 ha un valore di 10.276€.

4) bis In allegato le tabelle 2 e 3 con superfici compensate e valori di tutti i lotti.

5) I fabbricati realizzati sulle particelle oggi riportati in catasto ai numeri 623 e 625 del foglio 40 del comune di Apricena, oggetto della presente procedura, sono di piena proprietà, della

6) I beni sono comodamente divisibili in 16 lotti: cinque lotti sono costituiti dalle unità abitative su più livelli, con posto auto e ripostiglio costituite dalle costruende “villette a schiera” foglio 40 particella 623 (subb dall'1 al 21), sette lotti sono costituiti dai mini alloggi presenti sulla particella 625 al piano primo e secondo (subb dall'1 al 19, tranne quelli del piano rialzato che sono di proprietà subb 3, 4, 10, 11) n° 4 posto auto al piano interrato della stessa palazzina dei mini appartamenti.

7) Attualmente i beni sono nella disponibilità della



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

8) Non esistono vincoli di natura condominiale. Esiste un obbligo edilizio per l'asservimento in favore del comune di Apricena delle zone a parcheggio indicate nell'atto con repertorio 85000 del notaio Augelli. Esistono inoltre, dei vincoli dati da quanto scritto negli atti di compravendita delle particelle 486, 491, e 492 oggi 623. In Particolare: nell'atto di compravendita delle particelle 486 e 491 per notaio Augelli, repertorio 84997 raccolta 12959 del 27 maggio 2008, quale prezzo per l'acquisto si obbliga a realizzare tre villette a schiera sulla particella n° 492 oggi 622 del foglio 40 del comune di Apricena, oltre che dalle relative pertinenze opere di urbanizzazione primarie e quant'altro meglio specificato nell'allegato C dell'atto stesso.

Esiste poi un preliminare di vendita di immobili da costruire atto per notaio Augelli del 27 maggio 2008 rep 85000 raccolta 12961 in cui la prometteva e si obbligava a vendere alla signora che si obbligava a comperare per sé o per persona da nominare, l'intero piano terra costituito da quattro mini appartamenti oltre che da due posti auto siti al piano interrato. Quale prezzo corrispettivo del preliminare di vendita

ha versato la cifra di euro 280.000,00 alla società venditrice.

Nessuna revisione di prezzo è prevista anche nel caso in cui il costo della realizzazione divenisse molto oneroso.

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 dei permessi a costruire numeri 17/08 e 18/08 che recano entrambe la data del 24 aprile 2008. I permessi sono intestati a



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

nome della vecchia proprietaria e mai volturati. Esiste tuttavia una richiesta di voltura dei permessi del 6 aprile 2011 protocollata il giorno 07 aprile 2011. I permessi riguardano le vecchie particelle 147 e 322 del foglio 40 oggi trasformate in 622, 623, 625. La particella 622 non è oggetto della presente procedura in quanto in altra Ditta.

II) Non essendo terminati gli immobili non è possibile compilare l'APE.

a) I fabbricati realizzati sulle particelle 623 e 625 sono riportati in catasto come immobili in via di fabbricazione o collabenti (dovrebbero essere anche questi in fase di costruzione). Per completare le operazioni di accatastamento occorreranno all'incirca 5000,00€.

b) Non mi è possibile rispondere a questo quesito dal momento l'accatastamento non risulta completato in quanto i fabbricati non sono stati finiti.

c) Gli immobile sono stati realizzati dopo il 1967 in forza dei seguenti permessi a costruire: 17/08 e 18/08 che recano entrambi la data del 24 aprile 2008.

d) Alla mia richiesta delle planimetrie di progetto autorizzate il Comune di Apricena ha risposto che non ne è in possesso. Negli atti per notaio Augelli che allego alla presente relazione sono presenti delle planimetrie conformi a quelle di progetto. Nell'atto rep n 84.997 è presente, all'allegato B, il certificato di destinazione urbanistica secondo cui il terreno interessato dalle costruzioni (comune Apricena, foglio 40, particelle 472, 486, 491, 492) ricade in zona B di completamento con indice di fabbricabilità di 7,5 metri cubi al metro quadro. Tra i documenti ottenuti dall'architetto vi è anche una relazione nella quale sono considerate le dimensioni dell'erigendo fabbricato. Nella tabella uno ho



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

analizzato le cubature da realizzare sull'area pignorata (da progetto) e quanto effettivamente realizzato. Secondo le indicazioni della progettista i fabbricati dovevano sorgere nella zona B del Piano di Fabbricazione del Comune di Apricena che data ottobre 1971. Nella tabella uno ho riassunto sia i dati da progetto che quelli effettivamente costruiti e misurati. Come si può leggere sarebbero stati concessi circa 6919,76 metri cubi e realizzati 7091,08 con uno sforamento di poco al di sopra del 2% (soglia del 2% che non comporta sanzioni). Comunque il realizzabile è di 11.175,00 metri cubi ben al di sopra di quanto effettivamente costruito.

e) Sono state rilevate delle differenze tra quanto autorizzato e quanto realizzato. Le discrepanze sono di due tipi. Nelle tavole che raffigurano la situazione attuale possiamo rilevare delle differenze di disposizione di elementi architettonici. Ad esempio tramezzi, tompagnature vani scala. Vi sono poi delle differenze che riguardano la consistenza dell'immobile. Tali consistenze però non eccedono i 7,5 metri cubi al metro quadro ossia quanto possibile realizzare sui diversi lotti.



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

- f) Nulla da dire sul punto.
- g) Nulla da dire sul punto.
- h) Nulla da dire sul punto.
- i2) Nulla da dire sul punto.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO I60/2021 RGEI

LOTTO UNO:

- **Tipologia:** Villetta a schiera su 4 livelli
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 623 subalterni 2, 3, 4, 5
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 95.712,13.



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

LOTTO DUE:

- **Tipologia:** Villetta a schiera su 4 livelli
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 623 subalterni 26, 7, 8, 9
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 93.331,43.



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:** Villetta a schiera su 4 livelli
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 623 subalterni 10, 11, 12, 13
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 91.815,43.



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

LOTTO QUATTRO:

- **Tipologia:** Villetta a schiera su 4 livelli
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 623 subalterni 14, 15, 16, 17
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 96.133,15.



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

LOTTO CINQUE:

- **Tipologia:** Villetta a schiera su 4 livelli
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 623 subalterni 18, 19, 20, 21
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 94.426,05.



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

LOTTO SEI:

- **Tipologia:** miniappartamento
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 6
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 22.692,69.



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

LOTTO SETTE:

- **Tipologia:** miniappartamento
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 5
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 24.558,19



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

LOTTO OTTO:

- **Tipologia:** miniappartamento
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 13
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 23.234,31.



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

LOTTO NOVE:

- **Tipologia:** miniappartamento
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 12
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 18.488,31.



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

LOTTO DIECI:

- **Tipologia:** miniappartamento
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 7, 8
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 47.621,88.



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

LOTTO UNDICI:

- **Tipologia:** miniappartamento
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 15
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 23.234,31.



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

LOTTO DODICI:

- **Tipologia:** miniappartamento
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 12
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 18.544,31.



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

LOTTO TREDICI:

- **Tipologia:** posto auto
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 17
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 5.106.00



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

LOTTO QUATTORDICI:

- **Tipologia:** posto auto
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 17
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 5.440,00.



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

LOTTO QUINDICI:

- **Tipologia:** posto auto
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 18
- **Proprietari:** - - -
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 5.500,00.



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

LOTTO SEDICI:

- **Tipologia:** posto auto
- **Ubicazione:** Comune di Apricena via Daunia snc.
- **Confini:** particelle diverse cfr sezione 2 presente relazione
- **Dati catastali:** NCEU comune di Apricena foglio 40 particella numero 625 subalterno 19
- **Proprietari:** - - - -
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** in via di definizione
- **l'abitabilità e l'agibilità:** assente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 10.276,00.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, lì 04 dicembre 2023