



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
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

e-mail: [agronomo.lacava@epap.sicurezzapostale.it](mailto:agronomo.lacava@epap.sicurezzapostale.it)

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**GIUDICE DOTTORESSA ROSA D'AMBROSIO**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**  
**SISTEMIA**  
**VS**



**N° 125/2020 R.G.E.I.**

**RELAZIONE**

**FOTOGRAFIE**

**PLANIMETRIE**

**TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA**

Sistemia vs





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

## **INDICE**

**PREMESSA**.....pagina 3

**METODOLOGIA OPERATIVA**.....pagina 10

**RISPOSTA AI QUESITI**.....pagina 11

**ALLEGATO 1A, B:** CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO  
**ALLEGATO 2 A, B:** SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO  
**ALLEGATO 3A, B:** ESTRATTI ATTO MATRIMONIO  
**ALLEGATO 4A, B,:** LICENZE EDILIZIE  
**ALLEGATO 5 A, B, C, D, E:** RILIEVI  
**ALLEGATO 6A, B:** APE E RICEVUTA INVIO

**FOTOGRAFIE:** (48)  
**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 02 dicembre 2021 sono stato incaricato dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania Rignanese, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da Sistemica nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] n° 125 del 2020 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

All'udienza del 15 DICEMBRE 2021 prestavo il giuramento di rito e mi venivano posti i seguenti quesiti: proceda l'Esperto:

- i. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzioni quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- i. bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;





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 diversi sopralluoghi per visionare e rilevare i beni oggetto della presente esecuzione (rilievo effettuato in data 4 maggio e 20 settembre 2022). Durante i diversi accessi ho scattato numerose fotografie che allego in numero di **48** alla presente relazione. Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto, le planimetrie di tutti gli immobili oggetto del presente procedimento (**allegato 1a e 1b**). 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 2a e 2b**).





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

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Poggio Imperiale ho provveduto a estrarre copia dell'atto di matrimonio dei proprietari del bene oggetto della presente procedura (**allegato 3a e 3 b**).

All'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale ho richiesto copia della concessione edilizia e/o permesso a costruire riguardanti i fabbricati che allego ai numeri 4a e 4b. Allego alla presente le risultanze grafiche dei rilievi effettuati per poter confrontare lo stato attuale alla situazione catastale (**allegati 5a, b, c, d, e**).

Ho provveduto stilare l'attestazione di prestazioni energetiche (APE) (**allegato 6a e b**).

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 Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere. Qui è riportata, oltre alla descrizione degli immobili, 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 beni oggetto della presente esecuzione sono un capannone sito alla via Brindisi in Poggio Imperiale, foglio 14 particella 1982 subalterno 12; un appartamento





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

sito in corso Principe Umberto 20A, al secondo piano, riportato in catasto al foglio 14 particella 2070 subalterno 4. Il capannone è in comproprietà al 50% tra [REDACTED] ed il fratello [REDACTED] mentre l'appartamento appartiene solo a [REDACTED].

Il primo immobile è pervenuto ai germani [REDACTED] mediante atto pubblico per notaio FOLLIERI di Lucera del 24 giugno 2002, repertorio n° 45611, trascritto in Lucera il 19 luglio 2002 al numero 6303 registro generale e 5055 registro particolare, da [REDACTED]. La ditta [REDACTED] aveva acquistato il terreno, individuato in NCE al foglio 14 particella 1982 sub 12, su cui è stato poi edificato l'immobile, con atto per notaio Silvana FERRARO del 16 giugno 1986, rep. n° 453, trascritto a Lucera in data 11 luglio 1986 al numero generale 5001 e numero di registro particolare 11153, da [REDACTED].

Il secondo immobile sito in corso Principe Umberto è pervenuto a [REDACTED] per atto del notaio FOLLIERI del 21 giugno 2007, repertorio 52866/14242, trascritto a Lucera in data 3 luglio 2007, al numero di registro generale 5907 e registro particolare 4186, da [REDACTED]. Il [REDACTED] a sua volta aveva ricevuto il bene in donazione per atto del notaio Fabrizio ECCELLENTE del 15 giugno 1991, n rep. 9935, trascritto a Lucera in data 4 Luglio 1991, al numero di registro generale 5083 e numero di registro particolare 4038 da [REDACTED]. Quest'ultima aveva ricevuto l'immobile per successione (aperta il 19 aprile 1975) da [REDACTED] presentata in data 9 ottobre 1975 den. 692 vol 164, trascritta in Lucera in data 6 novembre





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

1975, al numero di registro generale 7252 e numero di registro particolare 331981.

A [REDACTED] il bene era pervenuto prima del 2 gennaio 1974.

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

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

1) quinquies. [REDACTED] [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni (**allegati 3a e 3b**).

2) I beni oggetto della presente esecuzione si trovano nel comune di Poggio Imperiale. Il Capannone si trova in via Brindisi ed è riportato in catasto al foglio **14 particella 1982 subalterno 12 cat. D8**. Si tratta di Capannone ad uso industriale, suddiviso al suo interno in un ambiente di lavoro più grande mentre nel lato destro entrando sono stati creati dei nuovi volumi, mediante un soppalco, su cui si aprono diversi vani aventi varie destinazioni d'uso (allegati 5 c, d, e). L'immobile è raggiungibile, partendo dalla Casa Comunale di Poggio Imperiale, procedendo in direzione suddest su Piazza Principe Imperiale verso via Dante Alighieri, percorsi 50 metri si deve voltare su Via Chiaromonte, dopo altri 90 metri si deve svoltare a sinistra su via Biase Zurlo, dopo 210 metri si deve svoltare a destra su via S. Severo dopo 140 metri infine ci si immette, svoltando a sinistra, su via Brindisi, quindi dopo aver percorso altri 120 metri il capannone è





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

sulla destra.

Il secondo immobile è un'abitazione di 6,5 vani, ubicata sempre in Poggio Imperiale alla via Principe Umberto, in NCE al **foglio 14 particella 2070 sub 4 cat A3**; esso è raggiungibile partendo dalla Casa Comunale procedendo in direzione sudest su Piazza Principe Imperiale verso Via Dante Alighieri, dopo aver percorso 50 metri si volta su Corso Vittorio Emanuele, percorsi altri 250 metri si svolta a destra su Corso Principe Umberto, dove dopo circa 30 metri, troviamo sulla destra il civico 20A.

2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione della cartografia catastale con le foto aeree dei bene in oggetto della presente procedura. **Allegato 2a e 2b**. 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 Capannone si trova appena fuori l'abitato di Poggio Imperiale in una zona in cui ve ne sono altri. L'immobile è composto, nella conformazione originaria, da un piazzale ed un capannone industriale. Oggi, entrando nel cortile, troviamo sulla destra una tettoia in lamiera mentre sulla sinistra sono stati realizzati dei manufatti in muratura. Il capannone che in origine era composto da un ambiente unico ed era dotato di servizi igienici oggi è stato soppalcato e suddiviso in modo da ricavare, al piano ammezzato, un ufficio con servizi e al piano terra due vani ed un bagno. Nessuna di queste modifiche ha ricevuto le dovute autorizzazioni (allegati 5c, d, e).





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

L'appartamento, sito al secondo piano, senza ascensore, del numero 20A di corso Principe Umberto è composto da un piccolo disimpegno da cui si accede ad ampio soggiorno cucina, a sinistra della porta di ingresso c'è un vano che oggi è utilizzato come ripostiglio/lavanderia ma originariamente doveva fungere da cucina. Dal già citato disimpegno si accede alla restante parte dell'appartamento, composto da due bagni, una stanza più piccola che funge da ripostiglio e due camere da letto. Originariamente il soggiorno era suddiviso in due parti e la zona dove ci sono il secondo bagno e la stanza più piccola erano suddivisi in modo diverso. Nelle due tavole allegate (allegati 5a e 5b) si vede il confronto tra la disposizione dell'appartamento così come autorizzato con ciò che è la situazione attuale. L'immobile è stato da poco ristrutturato è provvisto di finestre in materiale sintetico con taglio termico e vetrocamera. I pavimenti sono in grès porcellanato e le pareti sono intonacate e rivestite di pittura idrolavabile. Le due stanze da bagno hanno una il rivestimento a tutta altezza, l'altra presenta una vasca da bagno con idromassaggio. La casa viene riscaldata con termosifoni alimentati da una caldaia a gas ed un camino presente nel soggiorno. Il ripostiglio a sinistra dell'ingresso è utilizzabile come lavanderia possiede infatti lavandino e attacco dell'acqua per la lavatrice.

4) Per quanto riguarda la valutazione rilevo che secondo l'OMI, nella zona censuaria D1 (periferica) del comune di Poggio Imperiale, le abitazioni civili quotano da 350 a 500€ al metro quadro e le rimesse da 300 a 450 euro al metro quadro. Per l'appartamento il valore più congruo è 500€/metro quadro, per il capannone il valore più congruo è 300 euro al metro quadro. I valori indicati





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

tengono conto che la casa, si trova in un buono stato di conservazione ed è situata in una zona periferica. Essa ha una superficie compensata di 149,25 metri quadri. Moltiplicando i metri quadri, derivanti dalla tabella della superficie compensata riportata al punto 4 bis, per 500,00€ al metro quadro si otterrà la somma di euro 74.625,00 euro che rappresenta la cifra base. A questa cifra andranno sottratto il 15% perché al secondo piano senza ascensore, aggiunti il 5% perché ristrutturato, un ulteriore 5% perché luminoso, un altro 5% perché con esposizione esterna ed infine ancora il 5% perché dotato di riscaldamento autonomo. Tutte queste cifre sommate danno come risultato la la valutazione complessiva di **78.356,15€**. Il capannone ha una superficie compensata complessiva di 621 metri quadri che al valore di euro 300 somma **186.300,00** euro. L'intero compendio quota quindi un totale di euro **264.656,15€**.

4) bis

### Tabella superfici compensate

125/2020 RGEI			
Appartamento 2* piano	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	144,0	144,00
Superficie balcone fino a 25 metri quadri	35%	15,0	5,25
Totale superficie compensata			<b>149,25</b>
capannone	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	600,0	600,00
Superficie esterna di pertinenza	10%	210,0	21,00
Totale superficie compensata			<b>621,00</b>





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

5) Il capannone sito in via Brindisi è di [REDACTED] e [REDACTED] al 50% ciascuno. L'appartamento in via Principe Umberto è di proprietà esclusiva di [REDACTED]. Entrambe i beni sono stati interamente pignorati.

6) I beni possono essere suddivisi in due lotti.

Il primo lotto è composto dal Capannone industriale ed il suo prezzo base è di **186.300,00€ (cento ottanta seimila trecento euro)**. Come già più volte detto il bene si trova alla via Brindisi, ed è riportato in catasto al foglio 14 particella 1982 subalterno 12 cat D8.

Il Secondo lotto è formato dall'appartamento sito in via Principe Umberto ed ha un valore base di euro **78.356,15€ (settantottomila trecento cinquantasei e quindici centesimi di euro)**. Esso è riportato in catasto al foglio 14 particella 2007 sub 4 cat A3.

7) Attualmente il capannone è nella disponibilità dei Debitori eseguiti che vi svolgono la loro attività lavorativa. L'appartamento è nella disponibilità 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) Il capannone è stato edificato in forza della concessione edilizia n° 18/87 del 22 aprile 1987.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è stato edificato, in forza della concessione edilizia 44 del 19 dicembre 1986. Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità rilasciata in favore dei Debitori eseguiti per l'immobile

Sistemica vs [REDACTED]





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

oggetto della procedura.

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto a predisporla e allegarla alla presente (allegati 6a e 6b).

a) Entrambe gli immobili risultano accatastati.

b) Sia l'appartamento che il capannone non risultano conformi con quanto autorizzato in progetto e con quanto riportato in catasto. Il capannone è stato suddiviso al suo interno mediante un soppalco e dei tramezzi che hanno permesso di creare dei vani all'interno del volume del capannone. Nel piazzale sono stati realizzati dei manufatti in muratura e delle tettoie in lamiera.

La disposizione interna dell'appartamento invece è stata ridisegnata creando un'ampia zona soggiorno cucina e ridistribuendo gli spazi nella zona notte.

c) Il capannone è stato edificato in forza della concessione edilizia n° 18/87 del 22 aprile 1987. L'appartamento è stato edificato in forza della concessione edilizia 44 del 19 dicembre 1986.

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

e) Nel piazzale dinanzi al capannone ho rilevato opere abusive che dovranno essere abbattute. Per l'abbattimento e lo smaltimento in discarica prevedo occorra spendere non meno di 15.000,00 (quindicimila) euro. Al suo interno ho rilevato delle opere abusive che potranno essere regolarizzate mediante il corretto iter tecnico burocratico ed una spesa non inferiore ad euro 7.500,00. Anche l'appartamento presenta delle irregolarità che potranno essere sanate, seguendo il normale iter tecnico amministrativo ed una spesa tra oneri, sanzioni e spese tecniche non inferiori ad euro 1.500.





Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
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.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, li 11 novembre 2022



## SPECCHIO RIEPILOGATIVO 125/2020 RGEI

### LOTTO UNO:

- **Tipologia:** capannone industriale con piazzale
- **Ubicazione:** Comune di Poggio Imperiale, via Brindisi.
- **Confini:** Via Brindisi per un lato altre proprietà per gli altri tre
- **Dati catastali:** NCEU comune di Poggio Imperiale **14 particella 1982 subalterno 12 cat. D8.**
- **Proprietari:** [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] al 50% ciascuno
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** Difformità sanabili e non
- **l'abitabilità e l'agibilità:** non presente.
- **Valore del bene a base d'asta:** 186.300,00€ (cento ottanta seimila trecento euro).

### LOTTO DUE:

- **Tipologia:** appartamento
- **Ubicazione:** Comune di Poggio Imperiale via Principe Umberto 20A
- **Confini:** Via Principe Umberto per un lato corte interna per altri due immobili di altre proprietà per il quarto.
- **Dati catastali:** NCEU comune Poggio Imperiale foglio 14 particella 2070 sub 4 cat A3.
- **Proprietari:** [REDACTED] 1000/1000
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento
- **Occupazione:** In possesso della stessa ditta
- **regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione.
- **Conformità catastale:** piccole difformità sanabili
- **l'abitabilità e l'agibilità:** non è presente certificazione di abitabilità.
- **Valore del bene a base d'asta:** 78.356,15€ (settantottomila trecento cinquantasei e quindici centesimi di euro).

