



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**GIUDICE DOTTORESSA VALENTINA PATTI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

**XXXXXXXXXX**

**VS**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**N° 430/2017 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@epap.sicurezzapostale.it

## INDICE

PREMESSA .....pagina 3

METODOLOGIA OPERATIVA .....pagina 10

RISPOSTA AI QUESITI .....pagina 12

ALLEGATI 1A 1B: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATI 2: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATI 3A 3B 3C: PLANIMETRI CATASTALI

ALLEGATO 4: ESTRATTI ATTO MATRIMONIO

ALLEGATO 5: CONCESSIONI EDILIZIE

ALLEGATI 6A 6B : RILIEVI

ALLEGATI 7A 7B: APE RICEVUTA INVIO

FOTOGRAFIE

SPECCHIO RIEPILOGATIVO



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

### **Premessa**

Il giorno 07 giugno 2019 sono stato incaricato dal Giudice delle esecuzioni dottor Michele Palagano, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa dal XXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX n° 430 del 2017 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

All'udienza del 03 ottobre 2019 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@epap.sicurezzapostale.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@epap.sicurezzapostale.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;
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.



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

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 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;



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

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 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



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

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, 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





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

individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

h) Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n° 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sistematicamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensioni e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le 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.



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

### **Metodologia operativa**

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

Ho effettuato un sopralluogo (14 dicembre 2019) per visionare e rilevare il bene oggetto della presente esecuzione. Durante l'accesso ho scattato numerose fotografie che allego in numero di 14 alla presente relazione. Dal Sistema informativo territoriale della Provincia di Foggia ho acquisito la cartografia catastale di inquadramento allegato **1**, nonché le sovrapposizioni tra la cartografia catastale e le foto aeree dei beni oggetto del presente procedimento, allegato **2**.

Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto copia delle planimetrie dei beni oggetto del presente procedimento allegati **3a, 3b, 3c, 3d**.

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del comune di Foggia ho provveduto a estrarre copia dell'atto di matrimonio dei proprietari dei beni oggetto della presente procedura allegato **4**.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ho estratto copia di una concessione edilizia ed una concessione in sanatoria allegato **5a, 5b**. Con le risultanze grafiche dei rilievi effettuati ho provveduto sovrapporre lo stato attuale alla situazione catastale allegati **6a, 6b, 6c**.

Ho provveduto stilare l'attestazione di prestazioni energetiche (APE) allegato **7a** e inviarla presso la Regione Puglia, ricevuta PEC allegato **7b**.

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@epap.sicurezza postale.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 dottor Michele Labriola notaio in Bari. Qui sono riportati, oltre alla descrizione degli immobili, le visure catastali e la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

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

Il bene oggi allibrato in catasto al foglio 130 particella 1072 sub 5 deriva dalla variazione catastale protocollo n° FG0003269 (9 gennaio 2014) dei subalterni 1, 3, 4 che a loro volta derivavano dalle particella 54, 543, 544 sub 1, variazione catastale protocollo n° FG260170 del 6 giugno 2007.

L'appartamento identificato al foglio 130 particella 1072 sub 2 deriva dalla particella 544, variazione catastale protocollo n° FG260170 del 6 giugno 2007.

I beni sono pervenuti ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione del





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

La successione ereditaria veniva poi riaperta in data 23 maggio 2006, con atto per notaio

Calderisi e,

Questi, con atto in pari data del notaio Calderisi, vendevano le loro quote a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Con atto del notaio Stango di Manfredonia, del  
19 dicembre 2008, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
ciascuno, dei beni  
oggetto della presente esecuzione.

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 sono emerse altre procedure gravanti sugli stessi immobili.

1) quinquies.

(allegato 4).

2) I beni oggetto della presente esecuzione sono così identificabili: due capannoni  
industriali, una recinzione ed un'area di manovra riportati in catasto al foglio 130  
particella 1072 sub 5, lettere: A (area esterna di manovra), B (recinzione), C (capannone  
1), D (capannone2) categoria D/7; un appartamento sito al primo piano del capannone  
1 (lettera C) in catasto al foglio 130 particella 1072 sub2 categoria A/3. Gli immobili  
sono raggiungibili, partendo dalla Casa Comunale di Foggia, percorrendo interamente



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

via Vittime Civili, quindi via Napoli sino alla rotonda con viale Natola; si percorre poi questo sino al viale Degli Aviatori, da qui si esce dall'abitato di Foggia e, dopo aver attraversato la SS16, si imbecca la sp 105 che si deve percorrere per poche centinaia di metri; alla prima traversa si svolta destra per raggiungere la destinazione. Si accede all'area tramite cancello carrabile scorrevole. Il bene confina con le particelle 47, 852, 620, 591, 762 del foglio 130 del comune di Foggia di altra ditta e con la strada Del Salice Nuovo. Nessuno degli immobili citati prima si trova in un condominio.

- 2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione della cartografia catastale con le foto aeree dei diversi beni in oggetto. Allegato 2. 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 compendio è recintato sul lato fronte strada con un muretto sovrastato da una cancellata mentre sui rimanenti tre lati con una semplice cancellata. Il piazzale di manovra è pavimentato con asfalto in cattive condizioni, il primo capannone (lettera C) presenta sul fronte due aperture chiuse con una saracinesca in metallo; sul retro altre due aperture una chiusa da una porta in legno l'altra da saracinesca in metallo; sul lato sinistro si apre una porta in ferro. Ha un'altezza utile di m 4,10. È pavimentato con graniglia commerciale ed intonacato. Tra le due porte di accesso è stato realizzato un locale ad uso ufficio. In fondo, nel lato destro, è stato realizzato un piccolo magazzino e un bagno con dei tramezzi. All'esterno, infondo al capannone, sulla parte destra è presente un bagno. Lungo i muri perimetrali, nella parte alta, sono presenti delle finestre rettangolari. Il secondo capannone (lettera D) è formato da diverse sub unità: la



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

parte centrale regolarmente autorizzata con altezza utile di m 5,10 al colmo e 4,10 ai lati ha le stesse caratteristiche del capannone 1 (lettera C). Lungo i muri perimetrali, nella parte alta, sono presenti delle finestre. Tutto attorno al 2° capannone è stata coperta l'area tra il capannone e la recinzione. Questa parte, a forma di ferro di cavallo è stata regolarmente accatastata ma presso il Comune di Foggia non risulta nessuna concessione edilizia per la sua realizzazione. Essa è stata realizzata con una struttura in metallo, una copertura in pannelli multistrato, i muri laterali chiusi in muratura, ha pavimento in graniglia, è intonacato ed ha una altezza massima di 3,15m e minima di 2,90m. Nella parte posteriore si apre un'area incolta. Al primo piano del capannone 1 (lettera C) è presente un appartamento cui si accede tramite una scala posta sul lato sinistro del capannone. L'appartamento originariamente doveva essere composto di 3 stanze cucina e bagno. Oggi la sua conformazione è stata modificata avendo i proprietari tolto alcuni tramezzi e inserito altri divisori realizzati con porte, finestre e pannelli in cartongesso. Attualmente l'immobile è appunto adibito a esposizione di porte e finestre. Nell'appartamento, oltre all'area adibita ad esposizione, sono presenti un piccolo ripostiglio, un bagnetto (entrambe senza finestre) ed un piccolo ufficio. Il pavimento è in parquet commerciale prefinito, i muri sono ricoperti da pittura idrolavabile. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le finestre sui lati sono protette da inferriate. Sul muro esterno è presente l'unità di una pompa di calore mentre all'interno lo scambio di aria calda e fredda avviene attraverso una condotta presente sotto il soffitto coperta da griglie metalliche. Ha un'altezza utile di 3,00 metri. Alla presente relazione allego n° 14 fotografie che rappresentano in modo completo ed esaustivo tutti gli immobili sottoposti a esecuzione. Tutte i beni periziati non hanno



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

vincoli condominiali.

4) In base ad una ricerca sul valore di compravendita di beni simili effettuata nella zona negli ultimi anni, ma soprattutto in base a quanto riportato dall'OMI posso stimare il valore complessivo del bene composto da due capannoni e da un appartamento. Il bene si trova in una zona rurale assimilabile alla zona periferica D/10 microzona catastale 0. I capannoni hanno un valore di 450,00€ al metro quadro. La superficie lorda compensata totale del primo capannone (lettera C) è di 408 metri quadri; quella del secondo (lettera D) di 268 metri quadri (esclusa la parte da demolire). Essi hanno rispettivamente un valore di 183.000,00 e 120.600,00 euro. A tale cifra va detratto il 20% perché gli immobili sono occupati. Il capannone 1 (lettera C) ha al suo interno una suddivisione ad uso ufficio e una ad uso bagno. Per sanare la situazione occorreranno 3.000,00€ da detrarre al suo valore. Al valore del capannone 2 (lettera D) vanno detratti 25.000,00€ per demolire la parte di capannone costruita abusivamente. Pertanto il valore del capannone 1 (lettera C) sarà 143.880,00€; il valore del capannone 2 (lettera D) sarà 71.480,00€. L'appartamento (tabella delle abitazioni civili tipologia residenziale di tipo economico) ha un valore di 700,00€ per metro quadro di superficie lorda. La superficie lorda compensata totale è di 112 metri quadri. Il valore base si otterrà moltiplicando la superficie compensata di 112 metri quadri per 700,00€ al metro quadro per un totale di 78.400,00€. A tale cifra va detratto il 20% perché l'appartamento è occupato. Alla cifra risultante vanno ulteriormente sottratti 3.000,00€ per sistemare catastalmente l'immobile il suo valore sarà così di 59.720,00. Il valore complessivo del compendio così calcolato ammonta a complessivi **275.080,00 (duecento settanta cinquemila ottanta euro).** .

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vs XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

4)

bis

Tabella 1

430/2017 RGEI			
Appartamento	%	metri quadri	metri quad
Superficie totale lorda	100%	112,0	1
Totale superficie compensata			1
Capannone 1 lettera C	%	metri quadri	metri quad
Superficie totale lorda	100%	408,0	4
Totale superficie compensata			4

5) Tutti i beni soggetti alla presente procedura sono di piena proprietà, comune ed indivisa al 50% ciascuno, tra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

6) Ritengo opportuno formare un solo lotto di tutti i beni oggetto della presente esecuzione: due capannoni industriali e un appartamento sito al primo piano del primo capannone. Gli immobili formano una unità produttiva unica che non è opportuno smembrare. Il lotto, la cui descrizione accurata è presente nelle sezioni precedenti, ha un prezzo base è di **275.080,00€ (duecento settanta cinquemila ottanta euro)**.

7) Attualmente tutto il complesso è nella disponibilità della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la società utilizza i due capannoni come falegnameria e l'appartamento come esposizione di porte ed infissi.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vs XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





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

8) Non esistono vincoli di natura condominiale, né vincoli di carattere storico-artistico che limitino la piena fruibilità dei beni eseguiti. L'unico vincolo esistente è una servitù posta dal Demanio Pubblico dello Stato Ramo delle Bonifiche trascritta il 26 giugno 1990 su 43,50 metri quadri della particella 54 (oggi 1072 sub5) foglio 130. Questa però non inficia il valore dell'intero compendio posto sotto esecuzione.

9) Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che non saranno opponibili all'acquirente.

10) I capannoni sono stati edificati a seguito del rilascio di una prima concessione edilizia n°110 del 1992 e di una concessione edilizia in sanatoria, la n° 693 del 1997, per la realizzazione di n° 2 capannoni ed una abitazione. L'ulteriore copertura dell'area circostante il 2° capannone (lettera D), come rilevato presso il comune di Foggia, non presenta nessuna autorizzazione e risulta quindi abusivo.

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto io stesso a predisporla e allegarla alla presente con anche la ricevuta di invio alla Regione Puglia (allegati 7a e 7b).

a) Tutti gli immobili risultano accatastati.

b) L'appartamento non risulta pienamente conforme alle planimetrie catastali, per riportare la situazione esistente a quella catastale andranno abbattuti dei tramezzi in cartongesso e effettuata una nuova tramezzatura. Costo previsto 3.000€. Il capannone 1 (lettera C) ha al suo interno una suddivisione ad uso ufficio una ad uso bagno. Per sanare la situazione occorreranno 3.000 euro. Il 2° capannone (lettera D) è stato ampliato abusivamente per riportare la situazione allo stato quo ante occorreranno non meno di 25.000 euro.



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

c) Il capannone 1 (lettera C) e 2 (lettera D) e l'appartamento sono stati costruiti in forza della concessione edilizia n°110 del 1992 della sanatoria di opere edilizie abusive n° 693/97. Il capannone 1 (lettera C) ha al suo interno una suddivisione ad uso ufficio una ad uso bagno. Per sanare la situazione occorreranno 3.000 euro. Il capannone 2 (lettera D) dopo essere stato ampliato è stato regolarmente accatastato. Tuttavia presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non ho rinvenuto né concessione né sanatoria all'ampliamento. Quindi risulta ampliato abusivamente per riportare la situazione allo stato quo ante occorreranno non meno di 25.000 euro.

d) Gli immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti all'epoca delle concessioni tranne che per le parti realizzate abusivamente.

e) Ho rilevato le seguenti opere abusive: 1) una tramezzatura per ricavare due stanze da adibire ad ufficio, una tramezzatura da adibire a deposito e bagno nel capannone n°1 (lettera C); 2) copertura attigua al capannone 2 (lettera D). La copertura è stata realizzata con struttura metallica e pannelli multistrato a copertura. I muri perimetrali sono stati chiusi in muratura. 3) tramezzature non conformi alla planimetria catastale nell'appartamento. Nelle sezioni precedenti sono indicati costi ed oneri da sostenere per riportare la situazione nella legalità.

f) Nulla da dire sul punto.

g) Gli impianti sono a norma. Nell'area non vi sono rifiuti.

h) Nulla da dire sul punto.

12) 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@epap.sicurezzapostale.it

In fede

Lucera, lì 03 Gennaio 2020