



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**GIUDICE DOTTORESSA STEFANIA RIGNANESE**  
**DOTTOR CLAUDIO CARUSO**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**  
**MPS**  
**VS**

**N° 65/2017 R.G.E.I.**

**RELAZIONE**

**FOTOGRAFIE**

**PLANIMETRIE**

**TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA**

MPS vs Hotel Belvedere





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 1C 1D 1E 1F: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATI 2 A 2B 2C: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATI 3A 3B 3C: VISURE CATASTALI

ALLEGATO 4: ESTRATTI ATTO MATRIMONIO

ALLEGATO 5: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATI 6A 6A1 6B 6B1 6C 6C1 6D 6D1 6E 6E1: RILIEVI

ALLEGATI 7A 7B: APE

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 dottoressa Stefania Rignanese (sostituita poi dal dottor CARUSO), del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.P.A. (ora MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.) nei confronti di

n° 65 del 2017 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

All'udienza del 15 ottobre 2019 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@epap.sicurezza postale.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@epap.sicurezza postale.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@epap.sicurezza postale.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@epap.sicurezza postale.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@epap.sicurezza postale.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@epap.sicurezza postale.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@epap.sicurezza postale.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 5 sopralluoghi (13/01; 20/01; 29/01; 9/05; 7/09) per visionare e rilevare tutti i beni oggetto della presente esecuzione. Durante gli accessi ho scattato numerose fotografie che allego in numero di 48

alla presente relazione. Dal Sistema informativo territoriale della Provincia di Foggia ho acquisito la cartografia catastale di inquadramento allegato **1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g** nonché le sovrapposizioni tra la cartografia catastale e le foto aeree dei beni oggetto del presente procedimento, allegato **2a, 2b, 2c**.

Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto le visure catastali dei beni oggetto del





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

presente procedimento allegati **3a, 3b, 3c**.

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del comune di Rodi Garganico 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 Rodi Garganico (dove mi sono recato 4 volte, l'ultima il 19 ottobre 2020) ho estratto copia del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della presente procedura. Tali particelle sono riportate in catasto al foglio **9** particella 2 e foglio **19** particelle numeri **914 e 942**, allegato **5**.

Presso lo stesso ufficio ho cercato i permessi a costruire, le concessioni edilizie nonché le autorizzazioni abitative degli immobili. Pur avendo fornito al Responsabile del servizio tecnico i dati relativi all'anno di probabile costruzione, all'impresa edile che ha realizzato gli stabili, questi non è riuscito a trovare i documenti prima richiamati. Ho affiancato le risultanze grafiche dei rilievi effettuati (lo stato attuale) alla situazione catastale allegati **6a, 6a1; 6b, 6b1; 6c, 6c1; 6d, 6d1; 6e, 6e1**

Rilevatane la mancanza ho provveduto stilare l'attestazione prestazioni energetiche (APE) allegato **7a, 7b, 7c, 7d** e inviarla presso la Regione Puglia.

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

i) 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 Sergio Rovera notaio in Gavirate. Qui sono riportati, oltre alla descrizione degli immobili, le planimetrie catastali e la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

i bis) Di seguito riporterò la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili oggetto della presente procedura nel ventennio anteriore al pignoramento.

**Il terreno**, riportato in catasto al foglio **9** particella **2** e foglio **19** particelle numeri **914 e 942** è di proprietà della società

in forza dell'acquisto effettuato in data 27 dicembre 1999 da  
per notaio Giovanni Gentile. L'atto,  
n°29294 del repertorio, è stato trascritto a Lucera il 30 dicembre 1999 ai numeri  
10835/8607.

Ai signori no il medesimo terreno era giunto in forza  
dell'acquisto da , in data 30 maggio 1996 (n° repertorio  
25444), per notaio Giovanni Gentile. L'atto è stato trascritto a Lucera il 14  
giugno 1996 ai numeri 3793/3070.

**L'abitazione in via Colombo, 1** interno **12** in catasto al foglio **19** particella  
**992** subalterno **16** è stata acquistata da (in comunione dei  
beni con il marito al 50%) dai signori





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

in data 28 giugno 1990 per atto del notaio Giovanni Gentile, repertorio 18640/6873, trascritto a Lucera in data 13 luglio 1990 ai numeri 5784/46470.

Alla morte di [redacted] gli subentravano, quali eredi, oltre alla signora [redacted] le figlie [redacted] con accettazione tacita dell'eredità, trascritta a Lucera in data 14 maggio 2015 ai numeri 3631/2957.

**L'abitazione in via Colombo 1** interno **11** in catasto al foglio **19** particella **992** subalterno **15** è stata acquistata da [redacted] (in comunione dei beni con il marito [redacted] al 50%) dai signori [redacted] ed [redacted] con atto per notaio Gentile del 13 giugno 1978 n° 2674/1318 trascritto a Lucera il 22 giugno ai numeri 4851/351311. Anche questo bene, alla morte di [redacted] è andato in successione alla moglie [redacted] e alle figlie [redacted] e [redacted]

**L'abitazione sita in via G. Altomare 41** riportata in catasto al foglio **7** particella **594** subalterni **11** e **12** è stata acquistata da [redacted] (in comunione dei beni con il marito [redacted] al 50%) da [redacted] con atto in data 19 novembre 1982, per notaio Italo Di Maria in repertorio al n°14853/6601, registrato a Lucera in data 2 dicembre 1982 ai numeri 9353/389691. Anche questa proprietà, dopo la morte di [redacted], è passata in successione (già richiamata in precedenza) alla moglie [redacted] e alle figlie [redacted]

**L'abitazione di via Roma 6** oggi in catasto al foglio **19** particella **1168**





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

subalterno 13 (in precedenza particella 18 subalterno 13) è stata acquistata (come bene personale)

con atto per notaio Palumbo del 17 maggio 1969, trascritto a Lucera il 16 giugno 1969 al n° 208896. Anche questa proprietà, alla morte di \_\_\_\_\_, è passata per effetto della successione alla moglie \_\_\_\_\_ e alle \_\_\_\_\_

1) ter. Ho verificato 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 per tutti i beni. La particella n° 18 del foglio 19 subalterno 13 ha subito una modifica di numerazione e consistenza in data 21 ottobre 2013.

1) quater. Non sono in corso altre procedure gravanti sugli stessi immobili.

1) quinquies. Dagli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio (allegato 4) risulta che: \_\_\_\_\_ era sposata con \_\_\_\_\_ (deceduto), \_\_\_\_\_ è sposata in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sposata in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_

2) I beni oggetto della presente esecuzione sono così identificabili: **a)** terreno sito in Rodi Garganico alla via Trieste snc riportato in catasto al foglio 9 particella 2 e foglio 19 particelle 914 e 942 avente una superficie di 3.625 metri quadri. Il terreno si trova al margine dell'abitato di Rodi. Esso confina con la via Trieste (ex SS89) e con la via di contrada Petrarà e per due lati con altra





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

proprietà. La sua giacitura è in parte pianeggiante ed in parte declive o fortemente declive. Da informazioni raccolte risulta che dopo aver fatto dei lavori di movimento terra parte della strada sovrastante abbia ceduto e i Proprietari siano stati costretti ad effettuare degli ingenti lavori di consolidamento e ripristini del pendio e della strada sovrastante oggi il terreno si trova in uno stato di completo abbandono. **b)** Appartamento sito in Rodi Garganico alla via Cristoforo Colombo, 1 piano IV interno 11 riportato in catasto al foglio 19 particella 992 subalterno 15 esso confina con il subalterno 16 (stessa ditta) e con altra proprietà **c)** Appartamento sito in Rodi Garganico alla via Cristoforo Colombo 1 piano IV interno 12 riportato in catasto al foglio 19 particella 992 subalterno 16 esso confina con il subalterno 15 (stessa ditta) **d)** Appartamento sito in Rodi Garganico alla via G. Altomare, 41 piano III e IV riportano in catasto al foglio 7 particella 594 subalterni 11 e 12 **e)** Appartamento sito in via Roma al n° 6 piano III e IV riportato oggi in catasto al foglio 19 particella n° 1168 (ex 18) subalterno 13. Esso confina con altre proprietà immobiliari. Di tutti questi immobili solo quello alla lettera d è organizzato in condominio.

2) bis in allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione della cartografia catastale con le foto aeree dei diversi beni in oggetto. Allegato 2a, 2b e 2c. 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) In questa sezione procederò alla descrizioni dei beni partendo dal terreno





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

sito in via Trieste snc. Il terreno si estende per complessivi ettari 0.36.02. il bene si trova nella periferia di Rodi Garganico lungo la strada che uscendo dal paese porta a Peschici. Pur essendo allibrato in catasto con agrumeto per la maggior parte esso si trova oggi in uno stato di completo abbandono. Ha forma trapezoidale irregolare, la giacitura è in piccola parte pianeggiante, per poi diventare fortemente declive lungo la direttrice nord sud. Nella zona sud confina con la strada che porta in contrada Petrarra. Sulla particella 2 del foglio 9 ho rilevato la presenza una piccola rimessa in muratura ed un box per uso cantieristico prefabbricato per il ricovero degli attrezzi che non risultano in mappa e quindi non sono accatastati. Sul terreno, dopo un preventivo sbancamento doveva essere edificato uno stabile ad uso albergo. Appartamento sito in via Colombo numero 1. Si tratta di uno stabile edificato nei primi anni '70, senza ascensore. Pur essendo la posizione favorevole (quindi buone potenzialità), lo scarso livello di manutenzione ne fa oggi un immobile di non elevatissimo pregio. L'appartamento si trova al IV piano. Sul ballatoio si apre una porta in ferro che chiude uno stretto corridoio sul quale si aprono le porte d'ingresso dei subalterni 15 (interno 11) e 16 (interno 12). Il subalterno 15 si apre su di un soggiorno con angolo cottura e piccola veranda coperta. Su questo soggiorno si affacciano un piccolo ripostiglio, una camera da letto ed un bagno. Viene riscaldato con una stufa a pellet. Si affaccia sulla via Colombo. Ha un'altezza utile di 2,80 m. I pavimenti sono in monocottura commerciale, gli infissi in materiale sintetico con vetrocamera, le pareti tinteggiate con pittura lavabile. La parte adibita ad angolo cottura ha le pareti







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

rivestite con mattonelle chiare. Le porte interne sono in legno e vetro o legno tamburato di bassa qualità. Il bagno è realizzato con rivestimenti e sanitari di scarso pregio. Nel complesso l'appartamento, realizzato con materiali di bassa qualità, è in uno stato di manutenzione appena accettabile. Rispetto a quanto riportato in catasto sono state fatte alcune piccole modifiche: è stata eliminata la parete che delimitava la cucina ed è stata spostata la porta che chiude il bagno. L'appartamento subalterno 16 (interno 12) si apre sempre sul piccolo corridoio che fa da ballatoio. È composto da un ampio ingresso soggiorno su cui affacciano due piccole camere da letto, un bagno ed una cucina. La sua esposizione, oltre che sulla via Colombo, affaccia su via Scalo Marittimo, quindi il piccolo balcone interno che si apre sul soggiorno si affaccia sul mare. Ha un'altezza utile di 2,80 m. Rispetto al subalterno 15 questo appartamento appare ben diviso ed in uno stato di conservazione leggermente migliore. L'appartamento è riscaldato con una pompa di calore nel soggiorno ed un termosifone elettrico in camera da letto. Gli infissi sono in materiale sintetico con vetrocamera. Il pavimento è in monocottura. Il bagno è rifinito con rivestimenti e sanitari di bassa qualità. Le porte sono in legno tamburato con o senza vetro. In sintesi anche questo appartamento è stato realizzato con materiali di bassa qualità ed il suo stato di manutenzione è appena accettabile (anche se pare ritinteggiato da poco). Rispetto a quanto rilevato in catasto non si evincono differenze. L'appartamento, sito in via Altomare al terzo piano di uno stabile senza ascensore, è composto da un ampio salone doppio con predisposizione per angolo cottura (o cucina a





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

vista), quattro camere da letto due bagni ed un ripostiglio. Ha un'altezza utile di 2,80 m. Tutto intorno all'appartamento corrono degli ampi balconi. L'appartamento risulta molto luminoso ed in buono stato di conservazione e manutenzione anche se la zona del salone, dove dovrebbe aprirsi la cucina a vista, non è finita e sono visibili gli attacchi del gas "volanti". Gli infissi sono di alluminio anodizzato con vetrocamera, le tapparelle in materiale sintetico. I pavimenti sono in monocottura; le porte interne sono di discreta qualità. I rivestimenti dei bagni ed i sanitari sono di discreta qualità anch'essi. Le pareti sono bianche tinteggiate con pittura idrolavabile. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas di città (attualmente non allacciato) ed elementi irradianti in ogni stanza. Da una porta che si apre nel corridoio si accede, mediante una scala interna, al lastrico solare di proprietà esclusiva. Qui è presente un locale che è stato suddiviso in cucinino, bagno, camera da letto e piccolo deposito contenente la caldaia. Gli infissi sono in alluminio anodizzato i rivestimenti ed i sanitari sono di bassa qualità. Le rifiniture sono di bassa qualità. Rispetto alla mappa catastale sono stati eliminati dei tramezzi, uno dei due bagni è stato ampliato e, in quello che era il locale tecnico sul terrazzo è stato ricavato un "miniappartamento": cucina, bagno e camera da letto, oltre a uno sgabuzzino, con finiture di bassissimo pregio. L'appartamento di via Roma 6 si trova in uno stabile antico dove per raggiungere il 3° piano si deve salire una scala non molto comoda. È chiuso da una porta a vetri in alluminio anodizzato attraversata la quale si accede su di un piccolo corridoio su cui si aprono una piccola cucina ed un piccolo bagno.





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

Esso è inoltre composto da un soggiorno, due camere da letto (una camera grande che è stata suddivisa in due). Ha un'altezza utile di 3,30 m. È presente un piccolo balcone alla romana nel soggiorno ed un piccolo balconcino a sbalzo nella camera da letto più grande. In corridoio è presente, nel soffitto, una botola dalla quale, mediante una scala retrattile, si accede alla soffitta. La soffitta è composta da una piccola stanza nella quale è stato ricavato un bagnetto che non è riportato sugli stralci planimetrici

4) In base ad una ricerca sul valore di compravendita di beni simili effettuata nella zona negli ultimi anni, in base a quanto rilevato su siti web di agenzie immobiliari, dove è possibile ricevere delle valutazioni, ma soprattutto in base a quanto riportato dall'OMI posso stimare il valore dei quattro appartamenti e del terreno siti in in Rodi Garganico. L'appartamento sito in via Colombo, 1 foglio 19 particella 992 subalterno 15 interno 11, si trova in fascia periferica, zona D1. Questa tipologia di appartamento (tabella delle abitazioni civili tipologia residenziale) ha un valore di 900,00€ per metro quadro di superficie lorda. La superficie lorda compensata totale è di 60,50 metri quadri. Il valore base del bene si otterrà moltiplicando la superficie compensata di 60,50 metri quadri per 900,00 € al metro quadro per un totale di 54.450,00 euro. A tale cifra va detratto il 30% perché l'appartamento è situato al 4 piano di uno stabile senza ascensore. Alla cifra risultante vanno ulteriormente sottratti 1.500,00€ per sanare le piccole irregolarità catastali. Il valore così calcolato ammonta a 36.615,00€ che possiamo arrotondare a 36.700,00€ (**trenta seimila settecento euro**).





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

L'appartamento sito in via Colombo, 1 foglio 19 particella 992 subalterno 16 interno 12 si trova in fascia periferica, zona D1. Questa tipologia di appartamento (tabella delle abitazioni civili tipologia residenziale) ha un valore di 900,00€ per metro quadro di superficie lorda. La superficie lorda compensata totale è di 79,00 metri quadri. Il valore base del bene si otterrà moltiplicando la superficie compensata di 79,00 metri quadri per 900,00 € al metro quadro per un totale di 71.100,00 euro. A tale cifra va detratto il 30% perché l'appartamento è situato al 4 piano di uno stabile senza ascensore. Alla cifra andrà aggiunto il 5% perché l'appartamento ha esposizione esterna. Il valore così calcolato ammonta a 53.250,00€ che possiamo arrotondare a 53.500,00€ (**cinquanta tremila cinquecento euro**).

L'appartamento sito in via Altomare, 46 foglio 7 particella 594 subalterni 11 e 12 si trova in fascia semicentrale, zona C1. Questa tipologia di appartamento (tabella delle abitazioni civili tipologia residenziale) ha un valore di 1.000,00€ per metro quadro di superficie lorda. La superficie lorda compensata totale è di 262,50 metri quadri. Il valore base del bene si otterrà moltiplicando la superficie compensata di 262,50 metri quadri per 1.000,00 € al metro quadro per un totale di 262.500,00 euro. A tale cifra va detratto il 20% perché l'appartamento è situato al piano attico senza ascensore. Alla cifra andranno aggiunti il 10% perché l'appartamento è molto luminoso, un ulteriore 10% perché ha un'esposizione esterna e panoramica, ed un ulteriore 5% perché dotato di riscaldamento autonomo. Andranno poi tolti 1.500,00€ per sistemare catastalmente le piccole irregolarità rilevate. Il valore così





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

calcolato ammonta a 274.125,00€ che possiamo arrotondare a 274.500,00€ **(duecento settanta quattromila cinquecento euro)**.

L'appartamento sito in via Roma, 6 foglio 19 particella 1168 subalterno 13, si trova in fascia centrale, zona B1. Questa tipologia di appartamento (tabella delle abitazioni civili tipologia residenziale) ha un valore di 800,00€ per metro quadro di superficie lorda. La superficie lorda compensata totale è di 87,85 metri quadri. Il valore base del bene si otterrà moltiplicando la superficie compensata di 87,85 metri quadri per 800,00 € al metro quadro per un totale di 70.280,00 euro. A tale cifra va detratto il 20% perché l'appartamento è situato al 3° piano di uno stabile senza ascensore, alla cifra ottenuta andrà aggiunto il 5% perché luminoso ed il 10% perché con esposizione panoramica. Alla cifra risultante vanno ulteriormente sottratti 1.500,00€ per sanare le piccole irregolarità catastali. Il valore così calcolato ammonta a 65.266,00€ che possiamo arrotondare a 65.500,00€ **(sessantacinquesima cinquecento euro)**.

Il terreno sito in via Trieste ha un valore di 50,00€ al metro quadro per la parte edificabile (3367 metri quadri della particella 2 del foglio 9) e di 10 euro al metro quadro per la superficie non edificabile (258 metri quadri delle particelle 914 e 942 del foglio 19). Il valore ottenuto sarà pari a 170.930,00€ cui andranno tolti 10.000€ per abbattere le costruzioni non accatastate. Il valore finale del terreno sarà quindi di 160.930,00 che arrotondato sarà 161.000€ **(cento sessantuno mila euro)**.





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

65/2017 RGEI			
F19 P992 sub15	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda	100%	60,0	60,00
Superficie balconi	25%	2,0	0,50
Totale superficie compensata			60,50
F19 P992 sub16	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda	100%	78,0	78,00
Superficie balconi	25%	4,0	1,00
Totale superficie compensata			79,00
F7 P594 sub11	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda	100%	204,0	204,00
Superficie balconi	25%	25,0	6,25
Superficie balconi	10%	78	7,80
Totale superficie compensata			218,05
F7 P594 sub12	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda	75%	32,0	24,00
Superficie terrazzo	25%	25,0	6,25
Superficie terrazzo	10%	142	14,20
Totale superficie compensata			44,45
F19 P1168 sub 13	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda	100%	61,8	61,80
Superficie balconi	25%	23,4	5,84
Totale superficie compensata			67,64

5) I terreni oggetto della presente procedura sono di piena proprietà della  
società . . . . .  
gli appartamenti siti in





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

via Colombo, 1 e via Altomare, 41 sono di proprietà comune tra  
(4/6) e le figlie (1/6  
ciascuna). L'appartamento sito in Rodi alla via Roma, 6 è di proprietà comune  
tra e le figlie per la  
quota di 1/3 ciascuno.

6) I beni eseguiti consistono di quattro appartamenti, un area inedificabile. Per la loro posizione, conformazione e giacitura si possono suddividerli in 5 lotti distinti: il primi quattro composti ciascuno da un appartamento; il quinto dal terreno sito in via Trieste snc. Il lotto uno (via Colombo, 1 interno 11), la cui descrizione accurata è presente nelle sezioni precedenti, ha un prezzo base è di € **36.700,00**. Il lotto due (via Colombo, 1 interno 12), la cui descrizione accurata è presente nelle sezioni precedenti, ha un prezzo base è di € **53.500,00**. Il lotto tre (via Altomare, 41), la cui descrizione accurata è presente nelle sezioni precedenti, ha un prezzo base è di € **274.500,00**. Il lotto quattro (appartamento in via Roma 6), la cui descrizione accurata è presente nelle sezioni precedenti, ha un prezzo base è di € **64.500,00**. Il lotto cinque (terreni in via Trieste), la cui descrizione accurata è presente nelle sezioni precedenti, ha un prezzo base è di € **161.000,00**.

7) Attualmente gli appartamenti siti in via Colombo sono nella disponibilità di ; quello in via Altomare è nella disponibilità dei . L'appartamento di via Roma n° 6 risulta occupato da terzi (sine titolo). A titolo di canone di fitto si potrebbero richiedere 200,00 euro mensili.





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

9) A carico dei debitori esecutati, per il solo appartamento di via Altomare 41 sono pendenti, nei confronti dell'amministrazione condominiale le seguenti somme: €. 789,23 (euro settecento ottantanove/23) saldo preventivo spese 2020/2021 al 30/06/2021; €. 1.375,96 (euro mille trecento settantacinque/96) a saldo quota straordinaria lavori manutenzione cornicione.

10) L'appartamento sito in via Roma è stato sicuramente realizzato prima del 01 settembre 1967. Per gli altri immobili non è stato possibile rinvenire né le autorizzazioni urbanistiche (licenza edilizia, permesso a costruire) né la dichiarazione di agibilità o abitabilità. Presso il comune di Rodi non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione. Il certificato di destinazione urbanistica riporta, per la particella 2 del foglio 9 la seguente denominazione: Zona "C3 Estensiva-VI Comparto edificatorio. Per detta particella valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici: Indice di edificabilità territoriale= 0,8 mc/mq. Procedura di intervento: Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto edificatorio, nel quale parte delle aree sono destinate all'edificazione e parte alla realizzazione di attrezzature pubbliche (F1).

Per le particelle 914 e 942 del foglio 19 il CDU riporta la seguente denominazione: Zona "B1"-Totalmente edificata. Sull'area in questione sono consentiti solo Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria come definiti dalla normativa vigente in materia.

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto io stesso







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

a predisporla e allegarla alla presente con anche la ricevuta di invio alla Regione Puglia.

a) Tutti gli immobili risultano accatastati anche se con qualche modifica da fare i cui costi sono riportati nelle sezioni precedenti. Sulla particella 2 del foglio 9 insistono dei manufatti che non risultano accatastati e che quindi andranno demoliti.

b) L'abitazione sita oggi in via Colombo, 1 subalterno 15 presenta dopo il sopralluogo alcune piccole differenze rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali, in particolare manca un tramezzo tra la cucina e la zona soggiorno, e la porta del bagno è stata spostata. L'immobile sito in via Altomare presenta delle differenze rispetto al catastale è stato spostato un tramezzo per allargare uno dei due bagni ed è stata modificata la zona giorno/cucina togliendo dei tramezzi. L'appartamento sito in via Roma, 6 presenta alcune piccole differenze la camera da letto è stata divisa in due e per andare sulla soffitta non esiste più la scala ma vi si accede tramite una botola ed una scala retrattile.

c) Per gli appartamenti siti in via Colombo, 1 ed in via Altomare, 41 non è stato possibile rinvenire la concessione edilizia, l'appartamento sito in via Roma, 6 è stato costruito prima del 1967.

d) Non è possibile dire se gli immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti all'epoca delle concessioni.

e) Rispetto a quanto rinvenuto in catasto non ho rilevato opere abusive ma solo discrepanze, sanabili, già descritte in precedenza tra il reale ed il catastale,





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

f) Nulla da dire sul punto.

g) Nulla da dire sul punto.

h) Il certificato di destinazione urbanistica riporta per la particella 2 del foglio 9 la seguente denominazione: Zona "C3 Estensiva-VI Comparto edificatorio. Per detta particella valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici: Indice di edificabilità territoriale= 0,8 mc/mq. Procedura di intervento: Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto edificatorio, nel quale parte delle aree sono destinate all'edificazione e parte alla realizzazione di attrezzature pubbliche (Fr). Per le particelle 914 e 942 del foglio 19 il CDU riporta la seguente denominazione: Zona "B1"-Totalmente edificata. Sull'area in questione sono consentiti solo Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria come definiti dalla normativa vigente in materia.

12) nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, li 30 Ottobre 2020

