



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

Via Marcello Cavallo, 29

71019 Vieste (FG)

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**GIUDICE DOTTOR CLAUDIO CARUSO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSA DA**

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**

**( E PER ESSA) DA**

**IFIS NPL SERVICING SPA**

**A CARICO DI**

**XXXX**

**N° 133/2023 R.GE.I.**

**RELAZIONE**

**ALLEGATI**

**FOTOGRAFIE**

**TECNICO: DOTTOR AGRONOMO PAOLO LA CAVA**





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

## INDICE

PREMESSA .....pagina 3

METODOLOGIA OPERATIVA .....pagina 10

RISPOSTA AI QUESITI.....pagina 11

ALLEGATO Z E ZB: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATO 2: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 3: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 4A, 4B E 4C: CONCESSIONE EDILIZIA E SUA VARIANTE

ALLEGATI uA, uB E uC: PLANIMETRIE DEL FABBRICATO

ALLEGATI 6A, 6B: APE

FOTOGRAFIE: (42)

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 14 gennaio 2025 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottor Claudio CARUSO, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A** e per essa da **IFIS NPL SERVICING SPA**, nei confronti di **XXX**, n° 133 del 2023 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

In data 12 febbraio 2025 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;
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





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

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;

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





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

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.

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





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

- 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;
  9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non





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

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  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.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





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

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 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





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

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 un sopralluogo in data 21 febbraio 2025, per visionare e rilevare la consistenza degli immobili. Le operazioni di accesso sono state svolte in concomitanza dell'accesso del Custode Giudiziario avvocato Tantimonaco che ha redatto un verbale. In quella data ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **42**. Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto la planimetria dei fabbricati oggetto del presente procedimento (**allegato za, b**). Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia ho acquisito la sovrapposizioni tra la cartografia catastale e la foto aerea della palazzina in cui si trovano l'appartamento ed il box oggetto del presente procedimento (**allegato 2**).

Dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Lesina ho acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio (**allegato 3**).

Dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune ho ottenuto la copia della concessione edilizia e della sua variante (**allegato 4a, b, c**). Notizia dell'esistenza della certificazione di abitabilità riguardanti il fabbricato è invece presente nell'atto di compravendita degli immobili pignorati. Ho rilevato il bene pignorato e, sulla scorta delle misure prese, ho redatto una planimetria che confronto con lo stato di





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

progetto e con quanto presente in catasto (**allegato ua, b, c**). Ho provveduto a stilare l'attestazione di prestazione energetica (APE) (**allegato 6a, b**).

Per verificare lo stato di possesso mi è stata mostrata la bolletta di una utenza domestica.

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 dottoressa XXX notaio in Palermo, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Palermo e Termini Imerese. Qui è riportata, oltre all'identificazione dei beni, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

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

Il signor **XXX** ha comprato gli immobili di cui alla presente esecuzione, riportati in NCEU al foglio 39 particella 1410 subalterni 6 e 36 del Comune di Lesina, **XXX**





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

La signora **XXXX**

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 corrispondono e sono corretti.

1) quater. Su questi beni non sussistono altre procedure.

1) quinquies. Il signor **XXXXX** come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio, ottenuto dal comune di Lesina, ha contratto matrimonio in data **XXX**. I Coniugi hanno scelto il regime di **separazione dei beni**.

**(allegato 3).**

2) I beni oggetto della presente esecuzione si trovano alla periferia dell'abitato del comune di Lesina, l'appartamento è situato al piano terra di una palazzina di nuova costruzione. L'appartamento, sito in via Milano, 101 è riportato in catasto al foglio **39** particella **1410** sub **6**, la categoria è **A/2**, la classe **3** e la sua consistenza è di **5,5** vani con una superficie catastale totale di **122** metri quadri e di **120** metri quadrati escluse le aree scoperte. L'appartamento è ubicato in una palazzina che costituisce la particella 1410 e occupa un intero isolato. Esso si apre su via Milano a ovest via Abruzzi a sud e altri subalterni della stessa





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

particella sugli altri lati. Il box è riportato in in catasto al foglio **39** particella **1410** sub **36**, la categoria è **C/6**, la classe **4** e la sua consistenza è di **19,15** metri quadri con una superficie catastale totale di 20 metri quadri (rilevati 21 metri quadri lordi). Al box si accede dalla rampa di via Abruzzi e Molise. Il fabbricato dista dalla Casa Comunale di Lesina circa 900 metri ed è raggiungibile percorrendo, in direzione sudovest, via Massimiliano Biscotti, verso Piazza Venezia, per circa 54 m. Si svolta poi a sinistra su Corso Vittorio Emanuele (da percorrere per 140 m). Quindi si svolta a destra su Corso Umberto I° di Savoia (da percorrere per 220 m). Poi si svolta a sinistra verso Via Genova che si deve percorrere per 350 m. Una volta su Via Abruzzo e Molise si percorrono 110 m svoltando poi a sinistra su Via Milano, dopo pochi metri si trova il n° 101. Il box si raggiunge risalendo via Milano e girando a destra su via Basilicata dove c'è la rampa di accesso alla corsia dei box.

2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione (ottenute dallo sportello cartografico della provincia di Foggia) della cartografia catastale con la foto aerea dei beni oggetto della presente procedura. **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 pignorato è composto da un appartamento e da un box siti nel comune di Lesina. L'appartamento si trova in via Milano n°101 al piano terra è registrato in catasto al foglio 39 particella 1410 subalterno 6, categoria A/2 classe 3, consistenza 5,5 vani. All'immobile si accede direttamente, dalla pubblica via,





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

attraverso un piccolo porticato. La casa è composta da un piccolo ingresso da cui si passa in un soggiorno. Dal soggiorno si accede alla cucina abitabile. Dalla cucine si accede ad un piccolo bagno di servizio. Alla zona notte si accede attraverso un piccolo disimpegno su cui aprono il secondo bagno, un ripostiglio e le due camere da letto. Il pavimento è in grès porcellanato, le pareti dell'ingresso, del soggiorno, della cucina, del disimpegno e della camera da letto padronale sono rivestite con tempera lavabile (spatolato), lo stanzino è solo imbiancato, la cameretta è rivestita in tempera idrolavabile. I due bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica a tutt'altezza. Hanno sanitari commerciali e sono in ottimo stato. Tutti gli infissi della casa sono realizzati in PVC con taglio termico e vetrocamera. Le porte interne sono di legno di buona qualità. L'altezza interna utile dell'immobile è di 290 cm. La casa, che ha una superficie lorda di 130 metri quadri, si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas esterna. Sono presenti anche due macchine per il condizionamento dell'aria.

Il box si trova nel piano seminterrato a cui si accede da via Basilicata. Ha forma rettangolare ed è di facile e comodo accesso. È riportato in catasto al foglio 39 particella 11410 subalterno 36 categoria C/6 classe 4, superficie catastale 20 metri quadri superficie lorda 21 metri quadri.

4) Secondo l'OMI l'appartamento pignorato appartiene alla zona censuaria D1 (periferica) del comune di Lesina. In questa zona le abitazioni civili quotano da 550,00 a 750,00€ al metro quadro. Per questo appartamento il valore più congruo è 750,00€/metro quadro. L'appartamento ha una superficie compensata





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

di 128 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 750,00 euro al metro, sommano 96.000,00 euro, a tale cifra va sottratto un 20% perché si trova al piano terra senza giardino, va aggiunto un 10% perché finemente ristrutturato ed un ulteriore 5% perché dotato di esposizione esterna, aggiunto ulteriore 5% perché situato in un fabbricato con età tra i 20 ed i 40 anni ma in ottimo stato di conservazione, ed ulteriore 5% perché provvisto di impianto di riscaldamento autonomo. Il bene nello stato attuale non differisce da quanto registrato in catasto né da ciò che è stato autorizzato alla costruzione. La somma totale di tutte queste quantità è uguale a **200.800,00€ (centomila ottocento euro)**. Attualmente il bene è nella disponibilità del signor Nicola Terlizzi che lo abita con la propria famiglia. Il box ha un valore secondo l'OMI di 500 euro al metro quadro che moltiplicati per la superficie commerciale di 21 metri somma **20.000,00 (diecimila cinquecento euro)**. Anche il box è nella disponibilità del signor XXX

.





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

4) bis

<b>133/2023 RGEI</b>			
<b>Appartamento piano terra</b>	<b>%</b>	<b>metri quadri</b>	<b>metri quadri</b>
Superficie totale lorda appartamento	100%	125,0	125,00
Verandina senza finiture pari all'interno	60%	5	3,00
<b>Totale superficie compensata</b>			<b>128,00</b>
<b>Tipologia variazioni</b>	<b>Dettaglio</b>		<b>valore</b>
Superficie	Totale superficie compensata		128,00 €
Valore	Valore metro quadro		750,00 €
Totale	Valore totale "base"		96.000,00 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	Terra (senza giardino) -20%		-19.200,00 €
Stato di conservazione	Finemente ristrutturato 10%		9.600,00 €
Variazione per luminosità	Mediamente luminoso 0%		0,00 €
Variazione per esposizione	Esposizione esterna 5%		4.800,00 €
Variazione per edificio	Edificio di 20-40 anni ottimo stato 5%		4.800,00 €
Variazione riscaldamento	Autonomo 5%		4.800,00 €
<b>Valore finale del bene eseguito</b>			<b>100.800,00 €</b>
<b>Box</b>	<b>%</b>	<b>metri quadri</b>	<b>metri quadri</b>
Superficie totale lorda box	100%	21,00	21,00 €
<b>Totale superficie compensata</b>			<b>21,00 €</b>
Superficie	Totale superficie compensata		21,00 €
Valore	Valore metro quadro		500,00 €
Totale	Valore totale "base"		10.500,00 €
<b>valore totale del bene eseguito</b>			<b>10.500,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO UNICO</b>			<b>111.300,00 €</b>





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

- 5) I beni sono pignorati per intero.
- 6) I beni oggetto della presente procedura costituiscono un lotto unico è situato in via Milano 101 al piano terra e in via Basilicata al piano interrato. Sono registrati in catasto al foglio 39 particella 1410 subalterni 6 e 16 con valore complessivo di **zzz.300,00€ (cento undicimila trecento euro)**. La casa confina con altra proprietà stessa particella a nord ed est e con la pubblica via ad ovest e sud. Il box confina con altre proprietà o parte comune della stessa particella.
- 7) Attualmente l'immobili è nella disponibilità del signor Nicola Terlizzi come ho potuto evincere da bolletta che mi è stata mostrata durante l'accesso.
- 8) Esistono vincoli di natura condominiale. Il debitore esecutato ha un arretrato di circa 600,00( seicento euro) per quote condominiali non versate. Una annualità vale circa 100 euro.
- 9) Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 10) Il fabbricato è stato realizzato in forza della concessione edilizia 01 del 2000 (datata 7 febbraio 2000) che ha avuto una variante (02 del 2002 datata 16 gennaio 2002).
- 11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto a predisporla e allegarla alla presente (allegato 6a, b).
  - a) Il bene risulta accatastato.
  - b) Non ho rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi, e quanto riportato in catasto.
  - c) Il fabbricato è stato realizzato in forza della concessione edilizia 01 del 2000





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

(datata 7 febbraio2000) che ha avuto una variante la 02 del 2002 (datata 16 gennaio 2002).

d) Nulla da dire sul punto.

e) Nulla da dire sul punto.

f) Nulla da dire sul punto

g) Nulla da dire sul punto.

h) Nulla da dire sul punto.

12) Nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, lì 09 settembre 2025





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

## LOTTO UNO:

- **Tipologia:** Appartamento sito al piano terra e box di pertinenza al piano interrato;
- **Ubicazione:** Comune di Lesina via Milano, 101 e via Basilicata;
- **Confini:** l'appartamento confina con la pubblica via a ovest e a sud e con altri subalterni della particella 1410 a nord ed est. Il box confina con parti comuni e altri subalterni della particella 1410 su tutti lati.;
- **Dati catastali:** NCEU comune di Lesina foglio **39** particella **1410** subalterni **6 e 36**;
- **Proprietario:** XXXX
- **Iscrizioni e trascrizioni:** iscrizione ipoteca volontaria repertorio n156071/44028 iscritta a Lucera il 2 settembre 2011 NG7488/NP1038.  
Verbale d pignoramento del 11 marzo 2023 repertorio 854 trascritto a Lucera il 3 maggio 2023 NG4137/NP3482.
- **Occupazione:** In possesso di XXX
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** regolare;
- **Conformità catastale:** conforme;
- **Abitabilità e agibilità:** esistente;
- **Valore del bene a base d'asta:** **111.300,00€ (cento undicimila trecento euro)**

