



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

INDICE

<u>PREMESSA</u>	pagina 3
<u>METODOLOGIA OPERATIVA</u>	pagina 10
<u>RISPOSTA AI QUESITI</u>	pagina 11

SPECCHI RIEPILOGATIVI

ALLEGATO 1: VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO 2A, B, C, D: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATO 3: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO
ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 4: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 5: LICENZA EDILIZIA

ALLEGATI 6: PLANIMETRIE DEL FABBRICATO

ALLEGATI 7A, A1, B, B1, C, C1: APE

FOTOGRAFIE: (60)





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

Premessa

Il giorno 04 settembre 2024 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania RIGNANESE, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da **DO VALUE BCC NPLS 2018-2 SRL** nei confronti di [REDACTED], n° 340 del 2022 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

In data 05 settembre 2024 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 dell'immobile;





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

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 esterne ed interne lo stato di manutenzione e di conservazione, la presenza di





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

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 valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;





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

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 opponibili all'acquirente;





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

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 accatastrati 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 successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o





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

- 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,





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

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 titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le





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

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 14 ottobre 2024, per rilevare la consistenza degli immobili. Delle operazioni peritali è stato redatto un verbale che allego alla presente sotto il n° 1. In quella data ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **60** suddivise in 5 sezioni: lotto 1, 2, 3a, 3b, 4. Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto la planimetria del fabbricato oggetto del presente procedimento (**allegato 2a, b, c, d**). 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 i subalterni oggetto del presente procedimento (**allegato 3**).

Dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Foggia ho acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio [REDACTED] (**allegato 4**).

Dall'Ufficio Tecnico del Comune Celenza Valfortore ho ottenuto la copia licenza edilizia che autorizza la costruzione dell'immobile (**allegato 5**). Ho rilevato il bene pignorato e, sulla scorta delle misure prese, ho redatto una planimetria che confronto con quanto autorizzato con la concessione edilizia (**allegato 6**). Ho provveduto a stilare le attestazioni di prestazione energetica (APE) (**allegato 7a, a1, b, b1, c, c1**).





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

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

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 Niccolò Tiecco notaio in Perugia. Qui è riportata, oltre all'identificazione del bene, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

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

Gli immobili sono pervenuti, per intero, [REDACTED] per atto del notaio Orfina Scrocco datato 22 febbraio 2006 registrato ai numeri [REDACTED] trascritto il 16 marzo 2006 al n. [REDACTED]. La parte venditrice [REDACTED]

[REDACTED] Questi aveva acquistato i beni, sempre per notaio Scrocco, in data 14 aprile 1994, n° di repertorio [REDACTED] trascritto a Lucera il 13 maggio 1994 al n. [REDACTED]

I beni sono stati sottoposti ad ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gambatesa contro [REDACTED]

In data 14 luglio 2015; i beni sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare (n° 4124). Nuovamente, in data 24 ottobre 2022, (numero 8214), i beni hanno subito un pignoramento immobiliare.





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

1) ter. Ho verificato, con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali 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. La proprietaria dei beni [redacted], come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio, ottenuto dal comune di Foggia, ha

[redacted]
[redacted]

[redacted] Con atto per notaio Pepe datato 7 febbraio 2002 i Coniugi hanno scelto il regime di **separazione dei beni**. Con provvedimento del Tribunale di Lucera del [redacted] n° R.G. [redacted] è stata omologata la separazione consensuale tra i Coniugi.

(allegato 3).

2) Il fabbricato composto dai beni oggetto della presente esecuzione si trova alla periferia del centro dell'abitato del comune di Celenza Valfortore. Qui sono presenti diverse unità immobiliari site su più piani. Catastalmente il bene è composto da un magazzino, da un a unità in costruzione, da un'autorimessa, da una abitazione e da un vano sottotetto. L'immobile, sito in viale Regina Margherita, 145 è riportato in catasto al foglio **23**, particella **1018**, subalterni **2, 3, 6, 7, e 8**. Il subalterno **2** ha categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **104** metri quadri, **103** metri quadri catastali. Il subalterno **3** ha categoria **F/3**. Il subalterno **6** ha categoria **C/2**, classe **3**, consistenza **57** metri quadri, **63** metri quadri catastali. Il subalterno **7** ha categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **23** metri quadri, **15** metri quadri catastali. Il subalterno **8** ha categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **4**





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

vani **95** metri quadri, catastali **91**. A questi ultimi tre subalterni si accede anche da via Raffaello Sanzio. L'immobile, nel suo complesso affaccia su via Regina Margherita a sud, mentre a Nord confina con via Raffaele Sanzio, ad ovest confina con la particella 828 e ad est con la particella 1269. Il fabbricato dista dalla Casa Comunale di Celenza circa 200 metri. Per raggiungerlo si procede in direzione nordest su via San Francesco, verso via Giuseppe Garibaldi per circa 20 m, si svolta poi a destra su via Giuseppe Garibaldi che si percorre per 60 metri; la via Giuseppe Garibaldi fa poi una leggera curva a destra e diventa via Enrico Forlanini, dopo 55 m si svolta a sinistra su viale Regina Margherita, che si percorre per 70 m, fino a giungere all'immobile pignorato.

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 3**. 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 al piano terra, da una unità in costruzione al piano primo, da un box e da un appartamento al piano secondo e da una mansarda. L'immobile si trova in via Regina Margherita, 145 a Celenza Valfortore è registrato in catasto al foglio **23**, particella **1018**. Il subalterno **2** ha categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **104** metri quadri, **103** metri quadri catastali. Il subalterno **3** ha categoria **F/3**. Il subalterno **6** ha categoria **C/2**, classe **3**, consistenza **57** metri, quadri, **63** metri quadri catastali. Il subalterno **7**





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

ha categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **23** metri quadri, **15** metri quadri catastali. Il subalterno **8** ha categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **4** vani **95** metri quadri, catastali **91**. Al piano terra e al piano primo si accede da via Regina Margherita, 145; ai due piani superiori si accede da via Raffaello Sanzio la scala interna risulta interrotta (vedi foto 24). La prima unità immobiliare è posta al piano terra. Questa doveva essere in origine una rimessa mentre è oggi un appartamento abitato [REDACTED] l'appartamento è composto da una prima stanza adibita a cucina e soggiorno, due camere da letto una zona bagno, una piccola camera adibita a cabina armadio ed un altro vano adibito a deposito. L'appartamento ha delle rifiniture di non particolare pregio. Non è particolarmente luminoso. Al piano superiore è presente il rustico di quello che doveva essere un'appartamento. Questo individuato con il subalterno 3 ha infatti categoria F3, non presenta tramezzature né rifiniture (pavimento, porte, intonaco e infissi).

Al piano superiore troviamo i subalterni 7 e 8 rappresentati rispettivamente da una rimessa ed un appartamento. Il primo ha un pavimento in grès porcellanato e pareti intonacate. Il secondo composto da un soggiorno due camere da letto ed un bagno, ha rifiniture di non particolare pregio. Infissi con vetrocamera e taglio termico, pavimento in grès porcellanato pareti intonacate e rivestite da tempera idrolavabile, porte, sanitari del bagno di non particolare pregio. Al quarto piano fuori terra troviamo una mansarda, essa è composta da un soggiorno, una camera da letto, un bagno un ripostiglio ed un terrazzino. Anche qui abbiamo rifiniture di non particolare pregio con pareti intonacate e pavimento in grès porcellanato,





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

infissi con vetrocamera a taglio termico.

4) Secondo l'OMI il complesso pignorato appartiene alla zona censuaria B2 (centrale) del comune di Celenza Valfortore. In questa zona le abitazioni civili quotano da 300,00 a 450,00€ al metro quadro. I box tra 270,00 e 400,00 euro al metro quadro. Considerato lo stato di conservazione e manutenzione nonché le rifiniture commerciali, il valore più congruo per l'appartamento al piano terra è di 300,00€/metro quadro (da ora lotto 1). Il Valore del rustico al primo piano è di 150,00 euro al metro quadro (da ora lotto 2). L'appartamento al secondo piano ha un valore di 400,00 euro al metro quadro. Il valore del box, sempre al secondo piano, è 270,00 euro al metro quadro (da ora lotto 3). Il valore della mansarda è invece di 350,00 euro al metro quadro. Il lotto 1 ha una superficie compensata di 102 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 300,00 euro al metro, sommano 30.600,00 euro, a tale cifra va tolto il 20% perché si trova al piano terra senza giardino, va tolto un ulteriore 5% perché poco luminoso, ma aggiunto un 5% perché provvisto di impianto di riscaldamento autonomo. Il bene, nello stato attuale, differisce da quanto registrato in catasto e da ciò che è riportato nel progetto autorizzato. Per sistemare le anomalie catastali occorreranno circa 2.000,00€ complessivi da sottrarre alla cifra della valutazione totale. La somma totale di tutte queste quantità è uguale a **22.480,00€ (ventiduemila quattrocento ottanta euro)**. Attualmente il bene è nella disponibilità della debitrice esecutata.

Il rustico al secondo piano (lotto 2) ha una superficie compensata di 117,63 metri quadri che per 150,00€ al metro quadro sommano 17.643,75€. A questa





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

cifra andranno aggiunti il 10% perché al primo piano, un ulteriore 10% per che luminoso, ma sottratto il 5% perché senza riscaldamento, alla cifra complessiva dovranno essere sottratti ulteriori 2.000,00€ perché lo stato dei luoghi non è conforme né con quanto riportato in catasto né con quanto autorizzato dal Comune. Il valore complessivo stimato per il lotto 2 è di **18.290,31€ (diciottomila duecento novanta e trentuno centesimi di euro)**.

Il lotto 3 è composto da un box con una superficie compensata di 14,50 metri quadri ed ha un valore unitario di 270,00€ al metro per complessivi 3.915,00€. L'appartamento ha una superficie compensata di 94,63 metri quadri, un valore unitario di 400,00€ e complessivo di 37.850,00. A tale valore si deve aggiungere un 5% perché luminoso, ed un ulteriore 5% perché dotato di riscaldamento autonomo; per quanto riguarda il livello l'appartamento apre al piano terra su di in lato mentre sull'altro lato si trova al secondo piano, per questo motivo non applico né maggiorazioni né degrading. Alla cifra vanno poi sottratti 2.000,00 euro per rendere conforme catastalmente il bene. Il valore complessivo del lotto 3 è quindi calcolato in **43.550,00€ (quaranta tremila cinquecento cinquanta euro)**.

Il quarto lotto è costituito da una mansarda che ha una superficie compensata di 49,55 metri quadri. Il valore unitario è di 350,00€ al metro quadro e quindi il valore complessivo 17.342,50€. A tale cifra va sottratto il 30% perché ad un piano alto senza ascensore, va poi aggiunto il 10% perché molto luminoso e un ulteriore 5% perché dotato di riscaldamento autonomo. Alla cifra complessiva vanno sottratti 2.000,00 euro per sanare le difformità catastali. La valore





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

complessivo del lotto ammonta ad **12.741,13€ (dodicimila settecento quarantuno e tredici centesimi di euro).**





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

4) bis

340/2022 RGEI			
Appartamento piano terra (lotto1)	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	102,00	102,00
Totale superficie compensata			102,00
Tipologia variazioni	Dettaglio		valore
Superficie	Totale superficie compensata		102,00 €
Valore	Valore metro quadro		300,00 €
Totale	Valore totale "base"		30.600,00 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	terra -20%		-6.120,00 €
Stato di conservazione	Buono stato 0%		0,00 €
Variazione per luminosità	Poco luminoso -5%		-1.530,00 €
Variazione per esposizione	Esposizione mista 0%		0,00 €
Variazione per edificio	Edificio età 20-40 anni in buono stato 0%		0,00 €
Variazione riscaldamento	Autonomo 5%		1.530,00 €
Difformità catastali da sanare			-2.000,00 €
Valore finale lotto 1			22.480,00 €
Rustico primo piano (lotto2)	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	115,00	115,00
Superficie balcone	25%	10,50	2,63
Totale superficie compensata			117,63
Tipologia variazioni	Dettaglio		valore
Superficie	Totale superficie compensata		117,63 €
Valore	Valore metro quadro		150,00 €
Totale	Valore totale "base"		17.643,75 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	Primo +10%		1.764,38 €
Stato di conservazione	Da completare 0%		0,00 €
Variazione per luminosità	Molto luminoso 10%		1.764,38 €
Variazione per esposizione	Esposizione mista 0%		0,00 €
Variazione per edificio	Edificio età 20-40 anni in buono stato 0%		0,00 €
Variazione riscaldamento	assente		-882,19 €
Piccole difformità catastali da sanare			-2.000,00 €
Valore finale lotto 2			18.290,31 €





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

Appartamento secondo piano + box (lotto 3)	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	92,00	92,00
Superficie balcone	25%	10,50	2,63
Totale superficie compensata			94,63
Box	100%	14,50	14,50
Tipologia variazioni	Dettaglio		valore
Superficie	Totale superficie compensata		94,63 €
Valore	Valore metro quadro		400,00 €
Totale	Valore totale "base"		37.850,00 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	Terra si annulla con secondo		0,00 €
Stato di conservazione	Buono stato 0%		0,00 €
Variazione per luminosità	Luminoso 5%		1.892,50 €
Variazione per esposizione	Esposizione mista 0%		0,00 €
Variazione per edificio	Edificio età 20-40 anni in buono stato		0,00 €
Variazione riscaldamento	Autonomo 5%		1.892,50 €
Valore del box	Valore metro quadro		270,00 €
Valore complessivo del box	Valore totale "base"		3.915,00 €
Piccole difformità catastali da sanare			-2.000,00 €
Valore finale lotto 3			43.550,00 €
Mansarda (lotto4)	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda mansarda	75%	52,00	39,00
Superficie terrazzo fino a 25 metri quadri	35%	25,00	8,75
Superficie terrazzo eccedente 25 metri quadri	10%	18,00	1,80
Totale superficie compensata			49,55
Tipologia variazioni	Dettaglio		valore
Superficie	Totale superficie compensata		49,55 €
Valore	Valore metro quadro		350,00 €
Totale	Valore totale "base"		17.342,50 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	Quarto -30%		-5.202,75 €
Stato di conservazione	Buono stato 0%		0,00 €
Variazione per luminosità	Molto luminoso 10%		1.734,25 €
Variazione per esposizione	Esposizione mista 0%		0,00 €
Variazione per edificio	Edificio età 20-40 anni in buono stato		0,00 €
Variazione riscaldamento	Autonomo 5%		867,13 €
Piccole difformità catastali da sanare			-2.000,00 €
Valore finale lotto 4			12.741,13 €





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) Il bene oggetto della presente procedura può essere comodamente suddiviso in quattro lotti lotti. Il **primo** costituito dal **piano terra**. Il **secondo** dal **primo piano** ancora da completare, il **terzo** dal **box e dall'appartamento** siti al secondo piano su via Regina Margherita (piano terra su via Raffaello Sanzio). Il **quarto** dalla **mansarda**.

Il **primo lotto** è situato in via Regina Margherita al 145 è registrato in catasto al foglio **23**, particella **1018**, subalterno **2**, categoria **C/6**, classe **4** ed ha un valore complessivo di **22.480,00€ (ventiduesima quattrocento ottanta euro)**.

Il **secondo lotto** è costituito dal rustico sempre situato in via Regina Margherita 145, primo piano, in catasto al foglio **23**, particella **1018**, subalterno **3**, categoria **F/3**. Il bene ha un valore complessivo di **18.290,31€ (diciottomila duecento novanta e trentuno centesimi di euro)**.

Il **terzo lotto** è costituito dall'appartamento e dal box a cui si accede da via Raffaello Sanzio in catasto al foglio **23**, particella **1018**, subalterno **8**, categoria **A/3**, classe **4** e subalterno **7** categoria **C/6**, classe **4**. Il bene ha un valore complessivo di **43.550,00€ (quaranta tremila cinquecento cinquanta euro)**.

Il **quarto lotto** è composto dalla mansarda con il terrazzo, l'accesso è da via Raffaello Sanzio. Il bene è registrato in catasto al foglio **23**, particella **1018**, subalterno **6**, categoria **C/2**, classe **3**. Il bene ha un valore complessivo di **12.741,13€ (dodicimila settecento quarantuno e tredici centesimi di euro)**.

L'intero immobile confina a nord con via Sanzio a sud con via Regina Margherita a est con la particella 1269 ed ad ovest con la particella 828.





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

7) Attualmente una parte degli immobili è nella disponibilità [REDACTED]
[REDACTED] precisamente i subalterni 2, 3, 6 e 7 mentre il subalterno 8 è nella
disponibilità di [REDACTED]

8) Non esistono vincoli di natura condominiale.

9) Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che
saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) Il fabbricato è stato realizzato in forza della licenza edilizia numero 4,
presentata il 21 maggio 1996 e approvata il 18 giugno 2023.

11) Non essendo presente agli atti le attestazioni di prestazione energetica (APE)
ho provveduto a predisporle e allegarle alla presente (allegato 7a, a1; b, b1; c, c1).

a) Il bene risulta accatastato.

b) 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 n° 4 approvata
in data 18 giugno 2003.

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, li 22 novembre 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;
- **Ubicazione:** Comune di Celenza Valfortore via Regina Margherita 145;
- **Confini:** L'appartamento si apre su via Regina Margherita a sud, ad est confina con la particella 1269 a nord con via Raffaello Sanzio e ad ovest con la particella 828.
- **Dati catastali:** NCEU comune di Celenza Valfortore foglio **23** particella **1018**, subalterno **2** categoria **C/6** classe **4**;
- **Proprietario:** [REDACTED]
- **Iscrizioni e trascrizioni:** I beni sono stati sottoposti ad ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gambatesa contro [REDACTED] del 3 luglio 2009 n° [REDACTED]. In data 14 luglio 2015; i beni sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare (n° 4124). Nuovamente, in data 24 ottobre 2022, (numero 8214), i beni hanno subito un pignoramento immobiliare.
- **Occupazione:** In possesso dell'[REDACTED];
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** regolare;
- **Conformità catastale:** non conforme;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **22.480,00€ (ventiduesima quattrocento ottanta euro).**





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

LOTTO DUE:

- **Tipologia:** Appartamento sito al primo piano;
- **Ubicazione:** Comune di Celenza Valfortore via Regina Margherita 145;
- **Confini:** Il rustico si apre su via Regina Margherita a sud, ad est confina con la particella 1269 a nord con via Raffaello Sanzio e ad ovest con la particella 828.
- **Dati catastali:** NCEU comune di Celenza Valfortore foglio **23** particella **1018**, subalterno **3**, categoria **F/3**;
- **Proprietario:** [REDACTED]
- **Iscrizioni e trascrizioni:** I beni sono stati sottoposti ad ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gambatesa contro [REDACTED] del 3 luglio 2009 n° 1286. In data 14 luglio 2015; i beni sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare (n° 4124). Nuovamente, in data 24 ottobre 2022, (numero 8214), i beni hanno subito un pignoramento immobiliare.
- **Occupazione:** In possesso di [REDACTED]
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** regolare;
- **Conformità catastale:** non conforme;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **18.290,31€ (diciottomila duecento novanta e trentuno centesimi di euro).**





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

LOTTO TRE:

- **Tipologia:** Appartamento e box sito al secondo piano fuori terra;
- **Ubicazione:** Comune di Celenza Valfortore via Regina Margherita 145 e via Raffaello Sanzio;
- **Confini:** L'appartamento si affaccia su via Regina Margherita a sud, ad est confina con la particella 1269 a nord con via Raffaello Sanzio e ad ovest con la particella 828. Il box solo su via Raffaello Sanzio
- **Dati catastali:** NCEU comune di Celenza Valfortore foglio **23** particella **1018**, subalterno **8** categoria **A/3** classe **4** e subalterno **7** categoria **C/6**;
- **Proprietario:** [REDACTED]
- **Iscrizioni e trascrizioni:** I beni sono stati sottoposti ad ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gambatesa [REDACTED] del 3 luglio 2009 n° 1286. In data 14 luglio 2015; i beni sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare (n° 4124). Nuovamente, in data 24 ottobre 2022, (numero 8214), i beni hanno subito un pignoramento immobiliare.
- **Occupazione:** In possesso della [REDACTED]
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** regolare;
- **Conformità catastale:** non conforme;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **43.550,00€ (quaranta tremila cinquecento cinquanta euro).**





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

LOTTO QUATTRO:

- **Tipologia:** Mansarda sito al quarto piano fuori terra (secondo piano su via Raffaello Sanzio);
- **Ubicazione:** Comune di Celenza Valfortore via Regina Margherita 145 via Raffaello Sanzio;
- **Confini:** L'appartamento si apre su via Regina Margherita a sud, ad est confina con la particella 1269 a nord con via Raffaello Sanzio e ad ovest con la particella 828.
- **Dati catastali:** NCEU comune di Celenza Valfortore foglio **23** particella **1018**, subalterno **6**, categoria **C/2** classe **3**;
- **Proprietario** [REDACTED]
- **Iscrizioni e trascrizioni:** I beni sono stati sottoposti ad ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gambatesa contro [REDACTED] del 3 luglio 2009 n° 1286. In data 14 luglio 2015; i beni sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare (n° 4124). Nuovamente, in data 24 ottobre 2022, (numero 8214), i beni hanno subito un pignoramento immobiliare.
- **Occupazione:** In possesso della Debitrice;
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** regolare;
- **Conformità catastale:** non conforme;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **12.741,13€ (dodicimila settecento quarantuno e tredici centesimi di euro).**

