



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

TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DOTTOR CLAUDIO CARUSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

RED SEA SPV S.R.L.

E PER ESSA,

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.,

A CARICO DI

██████████ S.R.L.

N° 324/2021 R.G.E.I.

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

PLANIMETRIE

TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA



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

INDICE

PREMESSApagina 3

METODOLOGIA OPERATIVApagina 10

RISPOSTA AI QUESITIpagina 11

ALLEGATO I: VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATI 2A, B: PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATI 3A, B: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 4: ESTRATTO ATTO MATRIMONIO

ALLEGATI 5A, B: CONCESSIONE EDILIZIA, ABITABILITÀ

ALLEGATI 6 A, B, C, D, E, F, G: PLANIMETRIE DEI FABBRICATI

ALLEGATI 7A, B: APE

FOTOGRAFIE: (24)

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 05 agosto 2023 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania Rignanese, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.. nei confronti dei signori [REDACTED], n° 324 del 2021 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

Con comunicazione del 04 ottobre 2023 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;
- i. 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

- i. 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;
- i. 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 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 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.

Con comunicazione del 24 maggio 2024, il giudice dottor Caruso mi chiedeva di limitare l'attività di stima esclusivamente al bene catastalmente identificato al foglio 47, particella 1522, sub. 4, dal momento che tutti gli altri beni erano già stati valutati nella procedura meno recente n. 139/2016 R.G.Es.

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 25 marzo 2025 per visionare e rilevare i beni presenti nel comune di Lesina oggetto della presente esecuzione in catasto al foglio **1** particella **223** sub **8** e particella **902** sub **4**.

Non ho rilavato tutti gli immobili inclusi nella presente procedura quelli riportati di seguito erano già stati valutati nella procedura 139/2016:

- * Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al foglio **30** particella **220** categoria D/8;
- * Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al foglio **30** particella **215** categoria D/7.
- * Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al foglio **47** particella 1522 sub. **7** categoria C/1 classe terza della estensione di 277 m2 sito in via Ciaraldi. Questo immobile era censito come foglio 47 particella 1522 subalterni **5** e **6**.

I primi due fabbricati erano stati pignorati per i 23/48 e per i 2/3 rispettivamente.



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

Nella presente relazione si tiene conto solo dei valori residui ancora da pignorare. Per descrizione, documentazione e valutazione si fa riferimento alla relazione della collega, dottoressa Nunzia Narducci.

Delle operazioni svolte durante l'accesso ho redatto un verbale che allego alla presente (**allegato 1**). Durante il sopralluogo ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **24**. Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto la planimetria dei fabbricati (siti in Lesina) oggetto del presente procedimento (**allegati 2a, 2b**). Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia ho acquisito la sovrapposizioni tra la cartografia catastale e la foto aerea dei beni oggetto del presente procedimento (**allegati 3a, 3b**).

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Paolo di Civitate ho provveduto a estrarre copia dell'atto di matrimonio di [REDACTED] e [REDACTED] (**allegato 4**).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina ho estratto copia della concessione edilizia e l'abitabilità dell'appartamento e del box siti in Lesina (**allegati 5 a, 5b**). Ho predisposto alcune planimetrie che rappresentano la situazione dell'appartamento così come è stato autorizzato (**allegato 6a**), così come è stato riportato in catasto (**allegato 6b**) e così come rilevato durante il sopralluogo (**allegato 6c**) L'**allegato 6d** rappresenta la sovrapposizione delle prime tre planimetrie. Per il box l'**allegato 6e** rappresenta la situazione catastale, l'**allegato 6f** la situazione di fatto e l'**allegato 6g** la sovrapposizione tra autorizzato, catastale e reale. Ho provveduto stilare l'attestazione di prestazione energetica (APE) (**allegato 7**).



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

- 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 Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, iscritta nei Collegi riuniti di Palermo e Termini Imerese. Qui è riportata, oltre alla descrizione degli immobili, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.
- 1 bis) Di seguito riporterò una sommaria cronistoria delle vicende traslative degli immobili oggetto della presente procedura (ancora da periziare), nel ventennio che precede il pignoramento.

██████████ ha acquisito la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lesina in catasto al foglio **1** particelle **223** sub **8**, particella **902** sub **4** per atto di conferimento in società del 19 aprile 2017 per notaio Donato CASCIVILLA, N Rep. 7989/5866, trascritto il 20 aprile 2017, ai nn 3100/2510 da ██████████ nato a San Paolo di Civitate il ██████████, cf ██████████.

██████████ ha acquisito la ulteriore quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lesina in catasto al foglio **1** particelle **223** sub **8**, particella **902** sub **4** sempre per atto di conferimento in società del 19 aprile 2017 per notaio Donato CASCIVILLA, N Rep. 7989/5866, trascritto il 20 aprile 2017 ai nn 3099/2509 da ██████████ nata a San



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

Paolo di Civitate il [REDACTED] cf [REDACTED]
A [REDACTED] e [REDACTED] la quota di **2/6** ciascuno (per un totale di **4/6**) della piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 22 novembre 2000 repertorio n° 99094/20584 per Notaio Lorenzo Cassano trascritto il 16 dicembre 2000 ai nn 11799/9796 da [REDACTED] nato a San Paolo di Civitate (Fg) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Torremaggiore (Fg) il [REDACTED]. Con questo atto i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquisito la proprietà di **3/6** ciascuno del bene.

I primi **2/6** dei beni sono pervenuti a [REDACTED] (in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED]) con atto di compravendita del 2 settembre 1987 repertorio n° 6671/3136 per notaio Fabrizio Eccellente, trascritto il 15 settembre 1987 ai numeri 7048/20870. Nel citato atto i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], acquistavano per i **2/6** ciascuno l'immobile dai signori [REDACTED] nato a San Paolo Civitate il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Lesina il [REDACTED].

Con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017, trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono la proprietà in favore della società "[REDACTED] s.r.l.", degli immobili in San Paolo di Civitate censiti al foglio **30** p.lla **220**, p.lla **215**.

L'immobile censito in San Paolo di Civitate al foglio **30** particella **220** (ex 198 ex 21) è giunto a [REDACTED] per la quota di **1/3** della piena proprietà con atto di donazione accettata da [REDACTED] per notaio Enrico Cassano, del 26



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

gennaio 1993 repertorio numero 194230 trascritto il 13 febbraio 1993 ai numeri 1086/894.

██████████ e ██████████ hanno acquisito la quota di 1/3 ciascuno con atto di compravendita stipulato dal notaio Fabrizio Eccellente del 2 marzo 1984 repertorio numero 2985/1537 trascritto in data 26 marzo 1984 ai numeri 2710/400593.

L'immobile censito al foglio **30** particella **215** è stato acquisito da ██████████ ██████████ per 2/48 con atto di successione del padre ██████████ che lo aveva in comproprietà con la madre ██████████. I restanti 46/48 sono stati acquistati da ██████████ e ██████████ in forza dell'atto di compravendita per notar Cassano del 3.10.1994, trascritto il 25.10.1994 al n. 6262 R.P. ██████████ per i 23/48 e ██████████, per la quota di 23/48 (██████████ possedeva già la quota di 2/48 e quindi diventa proprietaria della quota di 25/48), acquistano da ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, il terreno in San Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla93 (ora p.lla 215).

- i) ter. Ho verificato, con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I dati identificativi catastali sono corretti.
- i) quater. Sugli immobili censiti in Lesina al foglio 1 particella 223 sub 8 e particella 902 sub 4 non sussistono altre procedure. La procedura **139 del 2016** R.GEI, pendente presso il Tribunale di Foggia interessa i seguenti immobili:



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

Comune di San Paolo di Civitate foglio **30 particelle 215 (ex 93) per i 23/48 e 220 (ex 198, ex 21) per i 2/3**. La stessa procedura interessa anche l'immobile al foglio 47 particella 1522 subalterno 7, già subalterni 5 e 6 per l'intero.

1) quinquies. [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 02 agosto 1984. Con atto a firma del notaio Donato CASCAVILLA datato 19 aprile 2017 i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. **(allegato 4)**.

2) Gli immobili presenti nel comune di Lesina sono situati uno al primo piano di una palazzina facente parte del complesso denominato a suo tempo "Villa Marika" in viale dei gerani al numero 26, il secondo immobile al piano interrato in viale dei gerani al numero 28. L'appartamento è censito in catasto nel comune di Lesina al **foglio 1 particella 223 subalterno 8 A/3 classe 2**. Il secondo è un box censito nel comune di Lesina al **foglio 1 particella 902 subalterno 4 C/6**. Il fabbricato dove si trovano i due immobili sorge nella zona est dell'abitato di Lesina Marina e si raggiunge dalla strada provinciale 35, dopo aver voltato su viale Torre Fortore e poi sulla destra ancora su viale dei gerani. L'appartamento confina per tre lati con il giardino condominiale e per il lato a sud est con altra proprietà. Il box (indicato dal n° 4) si trova sulla sinistra una volta scesa la rampa di accesso.

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 in oggetto. **Allegato 3a, 3b**. La sovrapposizione apparirà non perfetta a causa dello "slittamento" del piano catastale su quello



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

della foto aerea. Potendo riallineare i due piani si otterrà perfetta corrispondenza tra mappa catastale e ortofoto.

3) L'appartamento è sito nel comune di Lesina al viale Gerani 26, primo piano, registrato in catasto al foglio 1 particella 223 subalterno 8, di categoria A/3 classe 2, consistenza 4 vani. All'immobile si accede dalla via pubblica tramite un vialetto ed un giardino condominiale, salendo una scala a chiocciola in cemento armato e ferro ci si trova su di un piccolo ballatoio. Varcata la porta di ingresso si acceda ad un soggiorno su cui si apre un cucinino. Dal soggiorno, tramite un disimpegno, si accede a due camere da letto e ad un bagno. Sempre dal soggiorno si accede ad una veranda che affaccia sul giardino condominiale. Gli infissi sono un PVC con vetrocamera. Le finestre sono provviste di tapparella in PVC. Il pavimento è in grès porcellanato, le pareti sono intonacate e dipinte a tempera commerciale. Le porte interne sono di legno tamburato di scarso valore. Il bagno è completo ed è ricoperto di mattonelle commerciali a tutta altezza. Si apprezzano delle infiltrazioni di acqua dal lastrico solare nel soggiorno. La veranda ha un pavimento in grès porcellanato commerciale le pareti esterne sono al quarzo. Non è presente impianto di riscaldamento ma è presente un condizionatore per il raffreddamento. Per la descrizione degli immobili siti in San Paolo di Civitate al foglio 30 particelle 215 e 220 si rimanda alla perizia della collega dottoressa Forestale Nunzia Narducci.

4) Secondo l'OMI l'immobile pignorato appartiene alla zona censuaria E2 (suburbana) del comune di Lesina. In questa zona le abitazioni civili quotano da 650,00 a 800,00€ al metro quadro. Per questo appartamento il valore più



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

congruo è 650,00€/metro quadro. L'appartamento ha una superficie compensata di 59,50 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 650,00 euro al metro, sommano 38.675,00 euro, a tale cifra va aggiunto un 10% perché si trova al primo piano, va aggiunto un 10% perché l'appartamento è molto luminoso, ancora 5% per la sua esposizione esterna, sottratto il 5% perché non dotato di riscaldamento autonomo, il tutto per un totale di **46.410,00€ (quaranta seimila quattrocento dieci euro)**. Il box ha una superficie commerciale di 15,90 metri quadri che moltiplicati per un valore di 500€ al metro quadro sommano **7.950,00€ (settemila novecento cinquanta euro)**. Per la valutazione degli immobili siti in San Paolo di Civitate al foglio 30 particelle 215 e 220 si rimanda alla perizia della collega dottoressa Forestale Nunzia Narducci.



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

4) bis

Tabella 1

324/2021 RGEI			
Appartamento primo piano	Percentuale	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda piano primo appartamento	100%	56,0	56,00
Superficie veranda fino a 25 metri quadri	35%	10,0	3,50
Superficie giardino fino a 25 metri quadri	10%	14,8	1,48
Superficie pianerottolo	25%	6,5	1,63
Totale superficie compensata			59,50
Box	Percentuale	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda box	100%	15,9	15,90
Totale superficie compensata			15,90



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

5) Tutti gli immobili siti sono pignorati per intero. Tuttavia quelli in San Paolo di Civitate erano stati già pignorati **per i 23/48** quello del **foglio 30 particella 215 (ex 93)** e **per i 2/3** quello della particella **220 (ex 198, ex 21)**.

Pertanto resta da vendere **la piena proprietà dei 25/48** della particella **215** del foglio **30** e **la piena proprietà di 1/3** della particella **220** del foglio **30**.

6) I beni oggetto della presente procedura costituisce due lotti. Il **primo lotto**, composto dagli immobili siti in San Paolo di Civitate al foglio 30 particelle 215 e 220. Il valore e la descrizione sono presenti nella relazione dalla collega dottoressa Nunzia Narducci quando parla del lotto 1. In particolare l'intero della piena proprietà del Corpo A (particella 220), vale complessivamente € 323.580,00. e la quota pignorata in questo procedimento è pari ai **25/48** ossia **169.572,92 euro**. L'intero del corpo B (particella 215) vale complessivamente 208.630€ per cui la quota pignorata in questo procedimento che è pari a **1/3** vale **69.543,33** per complessivi **239.116,25€ (duecento trenta novemila cento sedici euro e venticinque centesimi)**.

Il **secondo lotto** è costituito dall'appartamento e dal box siti in lesina del valore complessivo di **54.360,00€ (cinquanta quattromila trecento sessanta euro)**.

7) Attualmente gli immobili sono nella disponibilità del signor [REDACTED].

8) Per i beni siti in Marina di Lesina esistono vincoli condominiali.

9) Esistono formalità, vincoli od oneri, di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Ad oggi vi è un contenzioso con il capo condomino dell'immobile di Lesina e quote non pagate per circa duemila euro



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

10) Il fabbricato sito in Lesina è stato realizzato in forza della concessione edilizia n 7, del 31 gennaio 1979 allegato 5a. In data 22 novembre 1994 è stata concessa l'abitabilità dal comune di Lesina allegato 5b

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto a predisporla e allegarla alla presente (allegato 7).

a) Il bene risulta accatastato.

b) Per l'immobile di Marina di Lesina Ho rilevato delle piccolissime difformità tra lo stato dei luoghi, quanto autorizzato dalla concessione edilizia e quanto riportato in catasto. Per sanare le difformità saranno necessari circa 1.000,00 euro tra spese tecniche amministrative e sanzioni, da sottrarre alla valutazione complessiva dell'immobile.

c) L'immobile è stato realizzato dopo il settembre 1967 in forza della concessione edilizia nn 7, del 31 gennaio 1979.

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 11 giugno 2025



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

LOTTO UNO:

- **Per tutti i paramenti vedere perizia della dottoressa Narducci per l'EI 139/2016 RGEI**
- **Valore del bene a base d'asta: 239.116,25€ (duecento trenta novemila cento sedici euro e venticinque centesimi).**



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 primo piano con box interrato;
- **Ubicazione:** Comune di Lesina viale dei gerani 26/28;
- **Confini:** l'appartamento si affaccia sul giardino condominiale e per tre lati e a sud est con altra ditta;
- **Dati catastali:** NCEU comune di Lesina **foglio 1 particella 223 subalterno 8 A/3 classe 2, foglio 1 particella 902 subalterno 4 C/;**
- **Proprietari:** [REDACTED];
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Pignoramento;
- **Occupazione:** In possesso di [REDACTED];
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** Esiste concessione;
- **Conformità catastale:** situazione reale conforme alla situazione catastale;
- **Abitabilità e agibilità:** esiste agibilità;
- **Valore del bene a base d'asta:** **54.360,00€ (cinquanta quattromila trecento sessanta euro).**