



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DOTTOR CLAUDIO CARUSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

A CARICO DI

[REDACTED] . DI [REDACTED]

N° 126/2023 R.GE.I.

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

TECNICO: DOTTOR AGRONOMO PAOLO LA CAVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA pagina 3

METODOLOGIA OPERATIVA pagina 10

RISPOSTA AI QUESITI pagina 11

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATO 2: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 3: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 4: VISURA CAMERALE

ALLEGATO 5A, 5B, 5C, 5D: SCIA, PLANIMETRIE, COMUNICAZIONE FINE LAVORI

ALLEGATI 6A, 6B, 6C, 6D: PLANIMETRIE DEL FABBRICATO

ALLEGATI 7A, 7B: APE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIE: (58)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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

ASTE GIUDIZIARIE

Premessa

Il giorno 07 marzo 2025 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania RIGNANESE, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** nei confronti di [REDACTED] **DI** [REDACTED], n° 126 del 2023 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

In data 19 marzo 2025 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





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

ASTE GIUDIZIARIE

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





ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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





ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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





ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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 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





ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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



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

ASTE GIUDIZIARIE®

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 26 marzo 2025, per visionare e rilevare la consistenza degli immobili. Le operazioni sono state svolte in concomitanza all'accesso del Custode Giudiziario avvocato Sabina Prignano che ha redatto un verbale. In quella data ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **58** suddivise in 8 sezioni (camera 1, 2, 3, 4; corridoio e disimpegni; cucina; pozzo luce e cortile; tavernetta e locale tecnico). Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto la planimetria del fabbricato oggetto del presente procedimento (**allegato 1**). 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 i locali al piano terra oggetto del presente procedimento (**allegato 2**).

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

Dal registro delle imprese ho estratto il certificato camerale della società **[REDACTED]** (**allegato 4**)

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera ho ottenuto la copia della SCIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

presentata per la ristrutturazione dell'immobile e il suo cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività ricettiva di affittacamere. L'allegato, oltre alla SCIA contiene le tavole che rappresentano l'immobile prima e dopo l'intervento e la comunicazione di fine lavori (**allegato 5a, b, c d**). Ho rilevato il bene pignorato e, sulla scorta delle misure prese, ho redatto una planimetria che confronto con quanto presente in catasto (**allegato 6a, b, c, d**). Ho provveduto a stilare l'attestazione di prestazione energetica (APE) (**allegato 7a, b**).

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 dottor Antonio Trotta notaio in Pavia, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Pavia. Qui è riportata, oltre all'identificazione del bene, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

1 bis) Di seguito riporterò le variazioni catastali subite dall'immobile nel tempo nonché una sommaria cronistoria delle vicende traslative dell'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio che precede il pignoramento.

L'immobile era inizialmente registrato in catasto, nel comune di **Lucera**, al foglio **29** particella **727** subalterno **4**, in seguito l'immobile aveva preso i subalterni **9** e **10** per poi variare nuovamente in subalterno **14**.

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla società [REDACTED] a seguito

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

della compravendita, per notaio Mikela Fontana dell'11 marzo 2013 repertorio n 17767/7241, trascritto a Lucera il 12 marzo 2013 ai numeri 2031/1652, da Angelilli Vincenza Anna nata a Foggia il 14 settembre 1946.

Alla signora [REDACTED] l'immobile era giunto (per l'intero e nella sua vecchia identificazione catastale foglio 29 particella 727 sub4) a seguito dell'atto di compravendita con [REDACTED] o [REDACTED] 1937. L'atto era stato rogato dal Notaio Vincenzo Grasso di Lucera in data 7 giugno 1985 e trascritto a Lucera il 21 giugno 1985 ai numeri 4212/3399.

1) ter. Ho verificato, con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I dati identificativi catastali corrispondono e sono corretti.

1) quater. Su questo bene non sussistono altre procedure.

1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(allegato 3).

Dalla visura camerale (allegato 4) si evince che la signora [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

2) Il bene oggetto della presente esecuzione si trova alla centro dell'abitato del comune di Lucera, ed è composto da un appartamento, da una tavernetta raggiungibile tramite un cortile interno e da un locale tecnico. L'appartamento è situato al primo piano di una palazzina di antica costruzione mentre il locale



ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

tecnico e la tavernetta sono situati rispettivamente al piano terra e al piano semi-interrato della stessa. L'appartamento, sito in corso Garibaldi, 119 è riportato in catasto al foglio **29** particella **727** sub **14**, la categoria è **A/2**, la classe **3** e la sua consistenza è di **10** vani con una superficie catastale netta di **304** metri quadri e lorda di **313** metri quadrati. L'appartamento è ubicato in una costruzione antica che costituisce la particella 727. Esso si apre su corso Garibaldi a sud, ad est confina con la particella 729 a nord con la particella 725 e ad ovest con la particella 722. Il fabbricato dista dalla Casa Comunale di Lucera circa 100 metri trovandosi entrambe su corso Garibaldi.

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 con quattro camere da letto, una cucina abitabile molto grande, da quattro bagni oltre i disimpegni, da un cortile, un vano tecnico ed una tavernetta completa di servizi. L'immobile si trova in via Corso Garibaldi n°119 è registrato in catasto al foglio 29 particella 727 subalterno 14, categoria A/2 classe 3, consistenza 10 vani. All'immobile si accede direttamente, dalla pubblica via. Dopo essere entrati nel portoncino che affaccia su Corso Garibaldi si sale una lunga rampa di scale (in granito) approdando in un piccolo disimpegno dal quale si accede ad una ampia cucina;



ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

di fronte alla cucina si aprono un bagno ed una camera. Questa affaccia su di un cortile interno. Percorrendo un lungo corridoio ad L si incontrano altre tre camere da letto dotate di altrettanti bagni. In fondo al corridoio si apre una porta finestra che permette, tramite una scala, di scendere nel cortile interno da cui è possibile accedere al locale tecnico, utilizzato oggi come lavanderia ed alla tavernetta dotata anch'essa di bagno. Il pavimento dell'appartamento è in marmo, le pareti dell'ingresso, del soggiorno, della cucina, del disimpegno sono rivestite di tempera idrolavabile. Le camere da letto sono rivestite con carta da parati. I bagni sono tutti di nuova costruzione e di buona fattura. La tavernetta ed il locale tecnico sono imbiancati con tempera bianca idrolavabile. Il pavimento di cortile tavernetta e locale tecnico è in monocottura (simil cotto). 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 mediamente di oltre 3 metri (varia da 3 a 3,8 metri), tranne che nei bagni circa 2,4 metri e nel locale tecnico 1,85 metri. La casa, che ha una superficie lorda compensata di 403,64 metri quadri, si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas esterna. Sono presenti anche macchine per il condizionamento dell'aria. Attualmente l'immobile è adibito a Bed and Breakfast, struttura ricettiva per soggiorni brevi.

4) Secondo l'OMI l'appartamento pignorato appartiene alla zona censuaria Br (centrale) del comune di Lucera. In questa zona le abitazioni civili quotano da 650,00 a 900,00€ al metro quadro. Considerata la recente ristrutturazione, lo

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

stato di conservazione e manutenzione nonché le ottime rifiniture, il valore più congruo per l'immobile è 900,00€/metro quadro. L'appartamento ha una superficie compensata di 403,64 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 900,00 euro al metro, sommano 363.271,50 euro, a tale cifra va aggiunto il 10% perché si trova al primo piano, va aggiunto un 10% perché finemente ristrutturato, un ulteriore 10% perché molto luminoso, un ulteriore 10% perché situato in un fabbricato con età superiore ai 40 anni ma in ottimo stato di conservazione, un ulteriore 5% perché provvisto di impianto di riscaldamento autonomo. Il bene nello stato attuale differisce leggermente da quanto registrato in catasto e da ciò che è riportato nella SCIA per la ristrutturazione, presentata il 4 febbraio 2020. Per sistemare le piccole anomalie catastali occorreranno circa 5.000,00€ complessivi da sottrarre alla cifra della valutazione totale. La somma totale di tutte queste quantità è uguale a **521.743,68€ (cinquecento ventuno mila settecento quarantatré e settantotto centesimi di euro)**. Attualmente il bene è nella disponibilità della società [REDACTED] nella [REDACTED] [REDACTED] che gestisce l'attività di B&B.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

4) bis

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

126/2023 RGEI			
Appartamento secondo piano	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	250,00	250,00
Superficie scala	100%	16,00	16,00
Superficie balcone	25%	1,50	0,38
Tavernetta + locale tecnico	60%	224,00	134,40
Cortile	10%	25,00	2,50
Cortile eccedenza oltre 25 metri	2%	18,00	0,36
Totale superficie compensata			403,64
Tipologia variazioni	Dettaglio		valore
Superficie	Totale superficie compensata		403,64 €
Valore	Valore metro quadro		900,00 €
Totale	Valore totale "base"		363.271,50 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	Primo +10%		36.327,15 €
Stato di conservazione	Finemente ristrutturato 10%		36.327,15 €
Variazione per luminosità	Molto luminoso 10%		36.327,15 €
Variazione per esposizione	Esposizione mista 0%		0,00 €
Variazione per edificio	Edificio di oltre 40 anni in ottimo stato		36.327,15 €
Variazione riscaldamento	Autonomo 5%		18.163,58 €
Piccole difformità catastali da sanare			-5.000,00 €
Valore finale del bene eseguito			521.743,68 €

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

5) Il bene è pignorati per intero.

6) Il bene oggetto della presente procedura costituisce un lotto unico è situato in Corso Garibaldi, 119 al primo piano; è registrato in catasto al foglio 29 particella 727 subalterno 14 con valore complessivo di **521.743,68€ (cinquecento ventuno mila settecento quarantatré e settantotto centesimi di euro)**. L'immobile si apre su corso Garibaldi a sud, ad est confina con la particella 729 a nord con la particella 725 e ad ovest con la particella 722. Il fabbricato dista dalla Casa Comunale di Lucera circa 100 trovandosi entrambe su corso Garibaldi.

7) Attualmente l'immobile è affittato alla società S.I.A. s.r.l. con un contratto registrato il 3 aprile 2019 della durata di otto anni (dal giorno 8 marzo 2019 al giorno 7 marzo 2027).

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 prima del settembre 1967, e ristrutturato nel 2021.

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

a) Il bene risulta accatastato.

b) Ho rilevato delle piccole difformità tra lo stato dei luoghi, e quanto riportato in catasto. In particolare il corridoio ha forma lineare nella realtà mentre in catasto risulta curvo, le dimensioni del cortile, e la forma della tavernetta con un muro che invece di essere obliquo è dritto.





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

ASTE GIUDIZIARIE

c) Il fabbricato è stato realizzato prima del settembre 1967.

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.

i) Nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, lì 20 ottobre 2025

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNO:

- **Tipologia:** Appartamento sito al primo piano con tavernetta, e locale di servizio al piano terra;
- **Ubicazione:** Comune di Lucera corso Garibaldi, 119;
- **Confini:** L'appartamento si apre su corso Garibaldi a sud, ad est confina con la particella 729 a nord con la particella 725 e ad ovest con la particella 722.
- **Dati catastali:** NCEU comune di Lucera foglio **29** particella **727**, subalterno **14**;
- **Proprietario:** [REDACTED], di [REDACTED];
- **Iscrizioni e trascrizioni:** iscrizione (nn 2032/158) ipoteca volontaria datata 12 marzo 2013.
Iscrizione (nn 2222/194) del 13 marzo 2019 da ipoteca con. amministrativa/ riscossione
Iscrizione (nn8368/758) del 6 settembre 2022 da ipoteca con. amministrativa/ riscossione
Trascrizione (nn3998)/3354 del 28 aprile 2023 da verbale di pignoramento.
- **Occupazione:** In possesso della società debitrice;
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** regolare;
- **Conformità catastale:** piccole non conformità;
- **Abitabilità e agibilità:** non trovata;
- **Valore del bene a base d'asta:** **521.743,68€ (cinquecento ventuno mila settecento quarantatré e settantotto centesimi di euro)**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

