TRIBUNALE DI FOGGIA

"Sezione Espropriazioni Immobiliari"

Giudice Dott.ssa

Valeria LA BATAGLIA

RELAZIONE DI C.T.U.

Espropriazione Immobiliare N°375/2013 R.G.Esec.
Promossa da :

ITALFONDIARIO S.p.A.

C.T.U. dott.ing. Gerardo FINELLI
V.le G. Di Vittorio n°86 - 71121 FOGGIA (tel.-fax 0881-665.472 cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu Mail : inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

TRIBUNALE DI FOGGIA

"SEZIONE ESECUZIONI"

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°**375/2013** R.G.Esec.

Promossa da :

ITALFONDIARIO S.P.A.

LA RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dott.ssa **Valeria LA BATTAGLIA**

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

PREMESSA

La S.V.Ill.ma Giudice delle Esecuzioni del tribunale Civile di Foggia, dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA, in data 11.02.2015 conferiva al sottoscritto ing. Gerardo FINELLI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, l'incarico di Esperto d'Ufficio nella Procedura di Espropriazione promossa dalla ITALFONDIARIO S.p.A. e rubricata al n°375/2013 del R.G.Esec. del Tribunale Civile di Foggia.

In tale data il Sig.Giudice delle esecuzioni accogliendo il giuramento di rito, concedeva il termine di gg.120 per il deposito della Relazione peritale, talchè il termine ultimo per il deposito della relazione restava fissato per il giorno 10.06.2015 e poneva allo scrivente i quesiti contenuti nel Verbale di udienza che così recitano :

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'esecuzione, 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'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

1-bis) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;

4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché di quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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;

7) all'accertamento dell'esistenza delle 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 i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico;

8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

10) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 necessaria.

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata 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 l'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;

d) 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 le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

11) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1 quater della legge 18 dicembre 2008,n°199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari,comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'esperto avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di Ufficio si rilevava che gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento Immobiliare "testualmente" sono così distinti :

1.a – Appartamento per abitazione, in Cerignola alla Via S.Quasimodo, in piano terzo (quarto fuori terra), distinto con il n.17, con sovrastante e pertinenziale aggregato piano sottotetto, comunicanti fra loro da scalinata interna, posto nella scala "C". Confina con pianerottolo, altra unità immobiliare di proprietà DELL'OLIO e residua proprietà della Società LA.PA. s.a.s. di PACIFICO Michele & C. dagli altri lati, salvo altri.

Nel Catasto Urbano del Comune di Cerignola (FG): F.lio n°203, P.lla n°2344/sub.51, Via S.Quasimodo n.6, piano 3-4, Scala "C", interno 17, Z.C.1, Categoria A/3 e classe 5, vani 4,5, Superficie catastale mq.96, Rendita €.429,95;

1.b – Locale box-auto, in Cerignola alla Via S.Quasimodo n.2, posto al piano interrato (primo piano sotto-strada) avente accesso dalla rampa di discesa sporgente sulla detta Via S.Quasimodo, distinto con il n.22, confinante con corsia di disimpegno, box subalterno 73, proprietà della Società LA.PA. s.a.s. di PACIFICO Michele & C. e muri perimetrali.

Nel Catasto Urbano del Comune di Cerignola (FG): F.lio n°203, P.lla n°2344/sub.84, Via S.Quasimodo n.2, piano S1, interno 22, Z.C.1, Categoria C/6 e classe 5, mq.26, Superficie catastale mq.30, Rendita €.81,91.

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

OPERAZIONI PERITALI – Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo aver verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto esperto d'ufficio, a seguito di regolare e tempestiva comunicazione alle parti interessate a mezzo racc.A/R il giorno 26.03.2015, alle ore 16,30, si portava presso gli immobili pignorati siti in abitato di Cerignola, alla Via S.Quasimodo , civico n°6, al fine di dare corso alle operazioni peritali connesse con il mandato ricevuto.

In tale data si aveva la presenza dell'esecutato, che concedevano l'accesso agli immobili per l'ispezione, ed assieme si dava inizio alle operazioni peritali nel corso delle quali si aveva modo di effettuare misurazioni e di acquisire ogni elemento utile ai fini dell'adempimento del mandato e di effettuare verifiche e rilievi fotografici esplicativi dell'attuale stato dei luoghi.

Nel corso delle operazioni peritali l'esecutato riferivano che l'immobile in esecuzione è da esso stesso detenuto ed utilizzato come dimora assieme al proprio nucleo familiare.

Riferiva inoltre, in ordine alle rate condominiali di essere in regola con i pagamenti ed a tal uopo esibiva alcune delle ultime bollette attestanti anche pagamenti per lavori straordinari in corso (accluse alla presente nell'Allegato A).

Ultimate le operazioni peritali si redigeva regolare verbale che, sottoscritto dagli intervenuti, si acclude alla perizia di CTU nell'Allegato A.

Per la redazione della richiesta consulenza nel corso delle indagini si è provveduto :

a) ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Foggia le schede aggiornate di visura catastale e, parimenti, si procedeva alla acquisizione delle planimetrie relative agli immobili in esecuzione (acclusi alla presente nell'Allegato C);

b) ad effettuare indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) ove si provvedeva ad acquisire informazioni e documentazione utile a comprovare l'epoca di costruzione del fabbricato ove è compendiato l'immobile in esecuzione e la presenza

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

delle relative autorizzazioni amministrative poste alla base della sua erezione e della sua agibilità (anch'essi acclusi alla presente nell'Allegato D);

Quindi, il sottoscritto Esperto d'Ufficio, acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento del mandato, ispezionato gli immobili e realizzati i rilievi fotografici, ha redatto la presente consulenza tecnica riportando in essa le relative risultanze e rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.

LOTTO UNICO
Appartamento e box-garage alla Via S.Quasimodo
Cerignola (FG)

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.

1.1. Dall'esame della documentazione risulta essere agli atti la Certificazione Notarile, così come richiesta ai sensi dell'Art.567, comma 2, c.p.c., a comprovare il diritto degli esecutati sui beni immobili oggetto di procedura.

1. BIS - ATTUALI E/O PRECEDENTI PROPRIETARI :

Descrizione secondo le attuali risultanze dei registri catastali (Attuali proprietari) :

Le indagini esperite presso l'Agenzia del territorio di Foggia e relative al Comune di Cerignola (FG) e la documentazione acquisita hanno consentito di accertare che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono regolarmente censiti in catasto in capo agli esecutati per 1000/1000 e sono così individuati (vedi Allegato C) :

1.a - Unità Immobiliare (Appartamento) – sita nel Comune di Cerignola (FG) e censita nel N.C.E.U. al F.lio n°203, come P.lla n°2344/Sub.51, Via S.Quasimodo n..6, piano 3-4,

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

interno n.17, Scala C, di Categoria A/3, Classe 4 ha consistenza vani 4,5, Superficie totale, escluso aree scoperte mq.96 e Rendita Catastale di €.429,95;

1.b - Unità Immobiliare (Locale box-garage) – sita nel Comune di Cerignola (FG) e censita nel N.C.E.U. al F.lio n°203, come P.lla n°2344/Sub.84, Via S.Quasimodo n.2, piano S1, interno n.32, di Categoria C/2, Classe 4 ha consistenza di mq.24, Superficie catastale mq.27 e Rendita Catastale di €.47,26;

CRONISTORIA AL VENTENNIO :

Attraverso l'esame della documentazione agli atti si evince che gli immobili oggetto di procedura esecutiva, nel ventennio precedente il 29.10.2013 (data di trascrizione del pignoramento) hanno seguito le seguenti vicissitudini :

- Pervennero ai debitori esecutati dalla Società LA.PA. s.a.s. di PACIFICO Michele & C con sede in Cerignola (FG), Cod.Fisc.0170709071, a seguito di Atto di compravendita, a rogito del notaio Lodovico GENGHINI di Cerignola (FG) del 29.11.2007, Rep./Racc. n.6349/4511, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare, il 3.12.2007 al n°19639 Registro Particolare e n°29614 Registro Generale;
- ai venditori, Società LA.PA. s.a.s. di PACIFICO Michele & C, erano pervenuti per averli costruiti su suolo edificatorio, complessivamente distino nel Catasto di Cerignola al F.lio n°203 con le P.lle n° 323, 434, 1537, 1783 e 1829, e così pervenuto :

<u>P.lla 1537 del F.lio n°203</u>

a) acquistato per i diritti di 9/36 da FRANCESCHINELLI Abele, nato a Darfo Boario (BS) il 14.06.1922 (Cod.Fisc.FRN BLA 22H24 D251Y) , in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Paolo SIMONETTI di Cerignola, del 22.12.2006, Rep./Racc.4426 / 3181, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 28.12.2006 ai nn.R.P./R.G. 20299 / 208547;

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

b) acquistato per i diritti di 27/36 da FRANCESCHINELLI Francesco, nato a Darfo Boario (BS) il 29.07.1924 (Cod.Fisc.FRN FNC 24L29 D251W), FRANCESCHINELLI Elio, nato a Darfo Boario (BS) il 29.10.1946, ROSSI Maria Paola, nata a Bergamo (BG) il 13.07.1940 (Cod.Fisc.RSS MPL 40L53 A794U), FRANCESCHINELLI Paolo, nato a COMO (CO) il 27.10.1966, (Cod.Fisc. FRN PLA 71R31 C933B), FRANCESCHINELLI Carlo, nato a COMO (CO) il 3.08.1963, (Cod.Fisc. FRN CRL 63M03 C933R), FRANCESCHINELLI Mario, nato a COMO (CO) il 27.10.1966, (Cod.Fisc. FRN MRA 66R27 C933V), FRANCESCHINELLI Stefano, nato a Darfo Boario (BS) il 27.07.1926, (Cod.Fisc. FRN SFN 26L27 D251L), in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Riccardo FUCCI in Cerignola, del 23.05.1995, Rep./Racc.398/235, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 31.05.1995 ai nn.R.P./R.G. 7196/9195;

P.lla 434 del F.lio n°203

a) dalla data del 30.09.1997 sino al 29.11.2007 - Il suolo edificatorio su parte del quale sorge il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di procedura espropriativa appartiene alla Società LA.PA. s.a.s. di PACIFICO Michele & C con sede in Cerignola (FG), Cod.Fisc.0170709071, per averlo acquistato dai sigg.ri, già generalizzati, ROSSI Maria Paola, FRANCESCHINELLI Paolo, nonché Mario, Carlo, Francesco, Abele e Stefano in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Ada RUO, in Cerignola, del 30.09.1997, Rep./Racc.167116/18844, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 3.10.1997 ai nn.R.P./R.G. 11563/14962;

b) dalla data del 25.04.1991 sino al 30.09.1997 - Il suolo appartiene ai sigg.ri ROSSI Maria Paola, FRANCESCHINELLI Mario e Paolo, innanzi generalizzati, per averli ricevuti per successione di FRANCESCHINELLI Alfredo, nato a Darfo Boario (BS) l'11.05.1930 (Cod.Fisc. FRN LRD 30E11 D251Y), deceduto il 25.04.1991, registrata

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

presso L'Ufficio del Registro di Cerignola in data 14.12.1995 n.88 Vol.93, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 16.02.1996 ai nn.R.P./R.G. 2279/2809;

c) dalla data del 25.12.1951 sino al 22.12.2006 – Gli immobili in oggetto appartengono ai sigg.ri FRANCESCHINELLI Francesco di Mosè, nato a Darfo Boario (BS), FRANCESCHINELLI Stefano, FRANCESCHINELLI Alfredo e FRANCESCHINELLI Abele, conchè FRANCCESCHINELLI Mosè fu Francesco, nato il 22.05.1898; per i germani la nuda proprietà e per il genitore l'usufrutto, per averli acquisttai dal sig.GRILLO Nicola fu Giuseppe, in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Gaetano CHIAPPINELLI, in Cerignola, del 19.12.1951, Rep./Racc.5950/1730, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 18.01.1952 ai nn.R.P./R.G. 268029/941;

P.lla n°323 e n°1829 del F.lio n°203

a) dalla data del 18.12.1998 sino al 29.11.2007 - Gli immobili in oggetto appartengono alla Società LA.PA. s.a.s. di PACIFICO Michele & C con sede in Cerignola (FG), Cod.Fisc.0170709071, per la piena proprietà, per averli costruiti su suolo edificatorio, acquistati dai sigg.ri, PRUDENTE Matteo, nato a Cerignola (FG) il 17.10.1946, (Cod.Fisc. PRD MTT 46R17 C514I) e GRILLO Mattea, nata a Cerignola (FG) il 18.05.1946, (Cod.Fisc. GRL MTT 46E58 C514Y), coniugi in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Nicola SPECCHIO, in Cerignola, del 18.12.1998, Rep./Racc.62978/4433, trascritto presso l'agenzia Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 4.01.1999 ai nn.R.P./R.G. 92/95;

b) dalla data del 28.07.1981 sino al 18.12.1998 – Il suolo in oggetto appartiene ai sigg.ri, PRUDENTE Matteo, meglio sopra generalizzato, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per la piena proprietà, per averlo acquistato dal sig.VITALE Matteo, nato a Cerignola (FG) il 7.04.1934, in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Nicola CARBONE, in Cerignola, del 28.07.1981, Rep./Racc.55553/11176, ,

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 3.07.1981 ai nn.R.P./R.G. 120939/11983;

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA :

Unità Immobiliari – I beni oggetto di vendita in danno degli esecutati, titolari del diritto di proprietà in misura del 1000/1000, sono costituiti da :

1.a) un appartamento per civile abitazione sito in abitato di Cerignola (FG) al civico n°6, di Via S.Quasimodo, ubicato al terzo, interno 17, con sovrastante pertinenziale aggregato piano sottotetto, quarto piano, comunicanti fra loro da scalinata interna, posto alla Scala "C" con accesso sulla destra, arrivando dalla rampa delle scale sul relativo pianerottolo e costituito : in piano terzo - da ingresso, bagno, ripostiglio e due camere, di cui una con spogliatoio, e balcone; in piano sottotetto - da un ampio salone con entrostante camera con bagno, cucina-tinello e due balconi.

Confinante: in piano terzo - con pianerottolo, altra unità immobiliare di proprietà Dell'olio e residua proprietà della Società "LA.PA. s.a.s. di Pacifico Michele & C." dagli altri lati; in piano sottotetto (quarto) - altra unità immobiliare di proprietà Dell'olio e residua proprietà della Società "LA.PA. s.a.s. di Pacifico Michele & C." dagli altri lati.

1.b) locale adibito a box-garage e deposito sito in abitato di Cerignola (FG) al civico n°2 di Via S.Quasimodo, ubicato al piano interrato, distinto come interno 22, con accesso dalla rampa di discesa sporgente su detta Via S.Quasimodo, costituito da unico ambiente.

Confinante: con corsia di disimpegno, con altro box-garage di proprietà della Società "LA.PA. s.a.s. di Pacifico Michele & C." e muri perimetrali, salvo altri.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona: definibile semi-centrale o periferica a traffico limitato con presenza di parcheggi e spazi sia pubblici che privati.

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti polifunzionali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici : attraverso viabilità cittadine tutte completamente asfaltate.

Servizi offerti dalla zona: entro un ambito di circa 200 mt. è presente ogni tipo di servizio, da centri commerciali, a farmacie, spazi a verde e negozi al dettaglio.

3.1. - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNICO

1.a) appartamento per civile abitazione: il bene oggetto di esecuzione è sito in abitato di Cerignola (FG), al civico n°6, di Via S.Quasimodo da cui accede attraverso relativo passaggio pedonale protetto da cancellata metallica (vedi Ril.Fot.n°5) con successiva rampa di scale posta all'interno di relativo vano (vedi Ril.Fot.n°6-7) entro cui è allocato anche impianto ascensore per la risalita ai piani (vedi Ril.Fot.n°8). Ubicato al terzo piano della alla Scala "C", interno 17, con sovrastante pertinenziale aggregato piano sottotetto, quarto piano, comunicanti fra loro da scalinata interna (vedi Ril.Fot.n°15), ha accesso sulla destra, arrivando dalla rampa delle scale sul relativo pianerottolo (vedi Ril.Fot.n°9-10) e costituito : in piano terzo - da ingresso (vedi Ril.Fot.n°11), bagno (vedi Ril.Fot.n°14), ripostiglio, due camere, di cui una con spogliatoio, e balcone; in piano sottotetto - da un ampio salone (vedi Ril.Fot.n°17-18) con entrostante camera con bagno (vedi Ril.Fot.n°16), da una cucina-tinello (vedi Ril.Fot.n°21-22) e da due balconi (vedi Ril.Fot.n°23).

L'immobile, come si può rilevare dall'allegata planimetria rilasciata dal Catasto di Foggia (acclusa nell'Allegato C.2), verificata nel corso delle operazioni peritali si sviluppa: al piano terzo, su una superficie lorda d'ingombro pari a circa 66,00 mq., con circa mq.20,00 di balconi; al piano sottotetto (quarto), su una superficie lorda d'ingombro pari

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

a circa 122,00 mq., con circa mq.19,00 di balconi, per una superficie commercializzabile pari a circa 207,00 mq., avendo computato i balconi in misura di 1/3 della loro superficie.

1.b) locale box-garage : il bene oggetto di esecuzione è sito in abitato di Cerignola (FG), al civico n°2 di Via S.Quasimodo, ubicato al piano interrato(vedi Ril.Fot.n°30), distinto come interno 22, con accesso esterno dalla rampa di discesa (vedi Ril.Fot.n°28) raggiungibile da Via S.Quasimodo, ed internamente attraverso spazi di manovra (vedi Ril.Fot.n°29) costituito da unico ambiente (vedi Ril.Fot.n°32).

L'immobile, come si può rilevare dall'allegata planimetria rilasciata dal Catasto di Foggia (acclusa nell'Allegato C.3), verificata nel corso delle operazioni peritali si sviluppa, al piano primo, su una superficie lorda d'ingombro pari a circa 26,70 mq.

Riguardo alla superficie va precisato che, dalla verifica delle planimetrie emerge che l'immobile si presenta sostanzialmente conforme da un punto di vista catastale e non si riscontrano variazioni che hanno comportano abusi edilizi. Anche la presenza della delimitazione dell'ambito interno al piano sottotetto non costituisce abuso edilizio rientrando tra le opere consentite, quindi sanabile, e la spesa per una sua rettifica e ricompresa nella valutazione complessiva.

Destinazione	**Sup. Lorda**	**Coeff.**	**Sup. Comm.**	**condizioni**
Appartamento Superficie Piano 3°-4°	**188,00 mq.**	**1,00**	**188,00 mq.**	Buone
Superficie Balconi	**39,00 mq.**	**0,33**	**13,00 mq.**	Buone
Superficie box-garage	**26,70 mq.**	**0,60**	**16,00 mq.**	Buone
Complessivamente	**253,70 mq.**		**217,00 mq.**	

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

Caratteristiche descrittive:

Il fabbricato ove sono compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione é posto in posizione che può definirsi semi-centrale o periferica rispetto al nucleo urbano della città. Il complesso, ultimato nell'anno 2010, si presenta con la struttura portante completamente in c.a., con copertura di tipo piano e si sviluppa su più livelli abitativi fuori terra (vedi Ril.Fot.n°1-2-3-4).

L'accesso al complesso edilizio ove è situata la palazzina compendiante le unità oggetto di esecuzione, è situato al civico n.6 di Via Salvatore Quasimodo, e avviene attraverso un passaggio pedonale, dotato di cancello di protezione (vedi Ril.Fot.n°5), alla cui altezza é allocato anche un impianto citofonico.

L'accesso ai piani superiori della Palazzina, allocata all'interno di un'area condominiale, avviene attraverso scale realizzate all'interno di un apposito vano (vedi Ril.Fot.n°6) ove è posto anche un impianto ascensore (vedi Ril.Fot.n°8).

Il vano scala è rifinito sulle pareti con intonaco civile e dipintura superficiale, con i gradini rivestiti in pietra e le ringhiere di protezione del tipo metallico con corrimano (vedi Ril.Fot.n°7). Al primo terzo della palazzina è situata la porta di ingresso all'appartamento, che è del tipo in laminato in legno (vedi Ril.Fot.n°10-11), raggiungibile attraverso camminamento e attiguo pianerottolo (vedi Ril.Fot.n°9).

Esternamente il fabbricato si presenta rivestito con mattonelle in ceramica e con ampie fasce in cemento del tipo a faccia vista (vedi Ril.Fot.n°2-3) e con intonaco del tipo al quarzo plastificato sulle superfici sporgenti sul retrostante cortile condominiale (vedi Ril.Fot.n°4) tutte in buono stato d'uso e di conservazione.

1.a) Appartamento: lo stato complessivo di finitura e di conservazione interna é da definirsi ottimo (vedi Ril.Fot. dal n.12 al n°26). Esso si presenta, infatti, rifinito sulle pareti interne degli ambienti con intonaco civile e dipintura superficiale del tipo traspirante mentre negli ambienti del bagno e della cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. La rubinetteria ed i sanitari del bagno sono di tipo pregiato. Gli infissi esterni sono del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n°23-24), le bussole interne sono in

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

legno e di buona fattura (vedi Ril.Fot.n°13) mentre la porta di ingresso è in laminato ed è del tipo blindata. I pavimenti sono prevalentemente in parquet di legno (vedi Ril.Fot.n°13-15-16-17-18) e per le restanti superfici in ceramica (vedi Ril.Fot.n°15) e sono corredati di relativi battiscopa. Il balconi si presentano con velette in muratura e ringhiere di protezione del tipo metallico con pavimentazione in mattonelle di ceramica (vedi Ril.Fot.n°23-26).

L'appartamento é provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto termico autonomo del tipo autonomo (vedi Ril.Fot.n°25). Risulta anche essere regolarmente collegato alle reti idriche e fognanti cittadine.

1.b) Il locale box-garage si presenta protetto da porta ad ante del tipo metallica (vedi Ril.Fot.n°30) con pareti interne prive di intonaco e dipintura di rifinitura superficiale (vedi Ril.Fot.n°32-33) e con pavimentazione costituita in parte da battuto di del tipo industriale (vedi Ril.Fot.n°31) ed in parte rivestita di mattonelle in ceramica (vedi Ril.Fot.n°33.).

Si presenta in discreto stato di conservazione ed è dotato anche di impianti idrico ed elettrico (vedi Ril.Fot.n°32).

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura si è ritenuto opportuno procedere con un metodo per confronto prendendo come base di riferimento le quotazioni del Mercato Edilizio relative al Comune di Cerignola, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare. In particolare, considerate anche le finalità della stima ed al fine di documentare nella maniera più obiettiva possibile quanto oggetto di consulenza, ci si é avvalsi delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (ossia da un organismo ufficialmente riconosciuto e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it), relative alle Fascie/Zone che maggiormente si avvicinano, come posizione e come destinazione urbanistica, a quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. Per la precisione

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

la posizione degli immobili é individuabile tra quelle di Cerignola definite Semi-centrale C1, Periferica D1 e Periferica D2 ed il periodo di riferimento è l'ultimo edito, ossia il Primo Semestre 2014 (vedi schede accluse alla presente nell'Allegato D).

Il sottoscritto, quindi, per comparazione, è partito da quotazioni "unitarie", valore di 1 mq. di superficie, (si precisa che la superficie di balconi, terrazze a livello o altro, ai fini del computo totale della superficie commercializzabile, viene calcolata in misura variabile da 1/2 a 1/5, in funzione della sua estensione e sommata a quella lorda dell'immobile) per giungere a valori "globali" che sono da intendersi comunque del tipo sintetico, a **"corpo"** e non "a misura".

Per giungere ai valori globali e conclusivi, il sottoscritto C.T.U., si é avvalso comunque, per un più sereno confronto, di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili quali: tipo di struttura, obsoletezza, posizione rispetto al nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi etc. i quali incidono in misura sensibile sulla stima dei beni, contenendone o elevandone il valore finale.

Prima di procedere concretamente alla valutazione del bene è opportuno fare alcune considerazioni circa i motivi che suggeriscono allo scrivente l'utilizzo del metodo per confronto nella stima del bene. Tale metodo, infatti, essendo da un punto vista temporale riferito al momento della stima ed essendo fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato edilizio attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del territorio apprezzandone significativamente la variabilità delle esigenze del consumatore e delle sue conseguenti richieste, rispecchia fedelmente lo spirito del quesito posto dal Sig.Giudice ai fini della risoluzione della procedura esecutiva.

Si dissente dalla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili attraverso metodi analitici in quanto essi finiscono con il rappresentare prevalentemente una manipolazioni di numeri asettici e tabellati e non la ricerca del corrispettivo monetario che un individuo medio sarebbe disposto a spendere per assicurarsi il diritto di usufruire dell'immobile.

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

Dopo quanto relazionato, anche sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato eseguite e facendo riferimento alle quotazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare, che individua in una forchetta compresa tra 1050,00 e 1.100,00 €./mq. il valore commerciale di immobili ad uso civile abitazione e di tipo economico intervallanti in uno stato d'uso variabile tra le cattive condizioni ed il pressoché al nuovo, si può pervenire al valore commerciale degli immobili.

Per la loro valutazione il sottoscritto ha anche provveduto ad esaminare ogni circostanza favorevole che accentua la loro appetibilità e, parimenti, quelle circostanze che ne deprimono il valore complessivo.

Tra le circostanze favorevoli sono da annotare le complessive buone condizioni d'uso e la facilità di accesso da ogni direzione e con qualsiasi mezzo essendo la zona facilmente raggiungibile.

Tra le condizioni che ne deprimono in una certa misura il valore vi è da annotare esclusivamente la posizione semi-periferica che la colloca defilato rispetto al nucleo urbano storico e centrale della cittadina e dal suo centro di affari ed amm.vo.

4.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico edilizia privata di Cerignola, Agenzie del settore Immobiliare di Cerignola.

4.3. Valutazioni delle superfici

IMMOBILE	Sup. Lorda	Sup. Commercializzabile
LOTTO UNICO (Appartamento + locale box-garage)	253**,70 mq.**	2**17,00 mq.**

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Come già espresso nel punto 4.1 gli adeguamenti sono già conglobati all'interno del parametro medio di stima al mq. e nessun ulteriore correzione deve essere apportata.

L'opera si presenta completa da un punto di vista catastale pertanto non è prevista alcuna spesa tecnica di regolarizzazione catastale.

5. VALUTAZIONE PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

IMMOBILI	Sup. Commercializzabile	Valore medio stima	Valore Finale
LOTTO UNICO (Appartamento + box-garage)	**217,00 mq.**	**1.050,00 / 1.100 ,00 €./mq.**	**€.230.000,00**

Valore complessivo del Lotto nello stato di fatto in cui si trova : **€.230.000,00.**

6. STATO DI POSSESSO:

Da quanto rilevabile e da quanto dichiarato nel corso delle operazioni peritali dagli stessi esecutati l'immobile, al momento del sopralluogo, è regolarmente detenuto da essi a dal loro nucleo familiare

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna in atti

7.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuno desumibile dagli atti consultati.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

8.1. **ISCRIZIONI :**

1) a garanzia di mutuo del capitale di £.63.000.000 (sessantatre milioni) a favore di ISVEIMER, di £.77.000.000 (settantasette milioni) con scadenza 30.06.1974 e contro la s.d.f. FRANCESCHINELLI Mosè e figli dei F.lli FRANCESCHINELLI di Mosè con

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

sede in Darfo Boario Terme (BS), a rogito notaio GASPONE del 5.03.1963 trascritta in data 20.03.1963 presso la Conservatoria RR.II. di Lucera, ai nn.R.G.3089 / R.P.6681, gravante la piena proprietà delle entità immobiliari oggetto della presente procedura espropriativa.

2) a garanzia di mutuo del capitale di €.229.000,00 a favore di Banco di NAPOLI S.p.A. con sede in Napoli, Cod.Fisc.04485191219, di €.458.000,00, della durata di anni 25 e contro gli PARLATI Felice, nato a Cerignola (FG) il 2.10.1961, Cod.Fisc.PRL FLC 61R12 C514M e DI TOMMASO Rosaria, nata a Cerignola (FG) il 10.02.1964, Cod.Fisc. DTM RSR 64B50 C514K, coniugi in regime di comunione legale, a rogito notaio Paolo SIMONETTI, di Cerignola, del 29.11.2007, Rep./Racc. 6068/4477, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare il 3.12.2007 ai nn. R.G.29615 / R.P:5285, gravante la piena proprietà delle entità immobiliari oggetto della presente procedura espropriativa.

8.2. **TRASCRIZIONI contro** :

1) a favore dell'ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma Cod.Fisc.00399750587, e contro PARLATI Felice, nato a Cerignola (FG) il 2.10.1961, Cod.Fisc.PRL FLC 61R12 C514M e DI TOMMASO Rosaria, nata a Cerignola (FG) il 10.02.1964, Cod.Fisc. DTM RSR 64B50 C514K, coniugi in regime di comunione legale, in virtù di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 7.08.2013 Rep./Racc. 3752/2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare il 29.10.2013 ai nn. R.G.21733 / R.P.16592, gravante la piena proprietà delle entità immobiliari oggetto della presente procedura espropriativa.

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato ove sono compendiati l'appartamento ed il locale box-garage oggetto di procedura esecutiva è stato eretto a seguito di Concessioni Edilizie n°5/SOC/05 del 9.03.2005, n°12/SOC/07 del 23.04.2007, rilasciate dal Sindaco del Comune di Cerignola e la Denuncia di Inizio Attività, Prot.llo n.24890 del 27.09.2007 - Prat.n.286/07, in capo alla ditta LA.PA. s.a.s. C.F. e P.I. 01707090716, con sede in Cerignola alla Via Leonardo da Vinci, 40 in persona del suo legale rappresentante PACIFICO Michele.

I lavori, iniziati in data 9.07.2005, furono completamente ultimati in data 23.10.2007 ed in data 7.07.2008, Prot.llo 8/SOC/08, fu rilasciato il relativo Certificato di abitabilità ed agibilità dell'immobile (vedi accluso Allegato C.5).

Va evidenziato che sul suolo che ha dato origine alla erezione del complesso edilizio, specificatamente sulle P.lle nn.323, 434, 1537, 1783 e 1829, risulta trascritta a Foggia in data 5.08.2004 ai nn.R.G./R.P. 20479/14980, una Convenzione Edilizia a favore del Comune di Cerignola mentre sull'immobile distinto come subalterno n°51 del F.lio n°203 risulta trascritta a Foggia in data 23.10.2007 ai nn.R.G./R.P. 26149/17212, un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Cerignola contenente l'asservimento a vincolo pertinenziale ed indivisibile dei vani tecnici ai sottostanti appartamenti.

9.2. Conformità Catastale :

I beni immobili compresi nell'atto di pignoramento e costituenti il Lotto Unico di vendita risultano essere già regolarmente censiti in Catasto e nessun intervento di adeguamento è necessario fatto salvo le evidenziate modeste variazioni interne di tipo distributivo.

10. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

10.1 - Sulla scorta dei dati tecnici rilevati al momento del sopralluogo sull'immobile oggetto di procedura ed in osservanza di quanto previsto a riguardo per legge si è proceduto alla determinazione della Classe Energetica in cui rientra l'appartamento oggetto di procedura esecutiva che è risultato essere di categoria di Classe G (vedi Allegato E).

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830

10. CONCLUSIONI

L'importo dei beni stimati oggetto di pignoramento e da porre come base d'asta ammonta complessivamente a :

€.230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)

Il sottoscritto Esperto d'Ufficio, certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia il Sig.Giudice delle Esecuzioni e l'Onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferitogli e rassegna la presente relazione di C.T.U. cui sono allegati i seguenti documenti :

Allegato A : Verbali e documentazione operazioni peritali;

Allegato B : Rilievi Fotografici Unità Immobiliari in esecuzione;

Allegato C : Documentazione Catastale e tecnico amm.va:

1) Visura catastale appartamento e box-garage in esecuzione;
2) Planimetria catastale appartamento in esecuzione;
3) Planimetria catastale locale box-garage in esecuzione;
4) Certificato abitabilità e agibilità degli immobili;

Allegato D : Quotazioni Osservatorio Immobiliare(Cerignola - FG) :

Quotazioni di mercato 1° Trimestre 2014 – Zona semi-centrale / C1;

Quotazioni di mercato 1° Trimestre 2014 – Zona periferica / D1;

Quotazioni di mercato 1° Trimestre 2014 – Zona periferica / D2.

Allegato E : Attestato di Prestazione Energetica.

Foggia lì 3 giugno 2015

L'Esperto d'Ufficio
(Dott.Ing.**Gerardo FINELLI)**

DOTT. ING. GERARDO A. FINELLI N° 1203

Ing.**Gerardo FINELLI**
V.le G.Di Vittorio n°86 – 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

Firmato Da: FINELLI GERARDO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 713c002f2f3230fe577dbe1ae149830