

TRINUBALE DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Sig. Giudice

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

n° 153/2014 R.G.

Procedente: CREDITO EMILIANO S.p.A

Avv. Ciro Massimo Piacquaddio

Esecutati: [REDACTED]

Intervenuta: Equitalia Sud S.p.A.

Procuratore Sig. [REDACTED]

INCARICO

Il Sig. Giudice Dott.ssa Stefania Rignanese, con provvedimento del giorno 20 gennaio 2017, nominava lo scrivente dott. ing. Bartolomeo Cataneo EdG nella procedura di cui trattasi, e nell'udienza del 16 maggio 2017, dopo averlo sottoposto al giuramento di rito gli poneva i quesiti di seguito riportati.

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle

dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice della esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto (in mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale), e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato, nel corso del tempo;

1ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizioni, specificando, per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali, se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile (in tal caso l'Esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



1quater) 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;

1quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), 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;

2bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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/i staggiato/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante 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



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi adeguamento;

4) alla stima dei beni (l'Esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa ((quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio)) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione di beni - la suddivisione del compendio staggiato in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione), in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.catanEO@email.it
pec: bartolomeo.catanEO@ingpec.eu
71121 FOGGIA



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 o nocivi;

4bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato n°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 un 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;

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

7) alla 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



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



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 ai 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 (indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ((es. spese condominiali ordinarie)); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem), 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 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,



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.catanEO@gmail.it
pec: bartolomeo.catanEO@ingpec.eu
71121 FOGGIA



anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non 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 urbanistico 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 dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In pericolare 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 quantificare 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 difficoltà 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;



dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza 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, le opere abusive, 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;

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 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,



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
 email: bartolomeo.cataneo@gmail.it
 pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
 71121 FOGGIA



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;

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 o da 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 predisposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene ; l'eventuale



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



stato di proprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine sino al **15 luglio 2017** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'Esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 642 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggiato, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'Esperto:



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico,
- a fare uso del mezzo proprio

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti, e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (all'Esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice).

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'Esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. l'Esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti,

Il Sig. Giudice rinviava la procedura al giorno **31 ottobre 2017**.

BENI CADUTI IN ESECUZIONE =====

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Lucera in data 06.05.2014, ai n.ri R.G.3967; R.P.3275 su presentazione n°40 dell'Avvocato **Ciro Piacquadio**, venivano pignorati i seguenti beni



dott. ing. BARTOLOMEO CATANEO
 Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
 email: bartolomeo.cataneo@email.it
 pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
 71121 FOGGIA



appartenenti ai Sig.ri Esecutati, tutti al catasto urbano di Vico del Gargano:

per la intera quota:

	Foglio	Particella	Subalt.	Classe	Natura
1)	25	650	17	2°	Abitazione tipo economico
2)	25	651	6	4°	Stalle - autorimesse

Per i beni caduti in esecuzione, vi è istanza di vendita in atti.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI =====

Dopo aver studiato il fascicolo della procedura esecutiva, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 27 maggio 2017, in

Vico del Gargano e presso l'abitazione dei Sig.ri Esecutati

All'appuntamento risultavano presenti il Sig. e la

che consentivano allo

scrivente EdG di prendere visione degli immobili caduti in esecuzione,

di rilevare alcune misure e di scattare fotografie.

Dei sopralluoghi si redigeva verbale, che sottoscritto dagli Esecutati, è

in copia nell'allegato a pag.1.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE ==

Gli immobili sono inseriti in un complesso edilizio (foto n°1; 2; 3; 4; 5;

6) collocato in zona periferica per la maglia urbana del Comune di

Vico del Gargano (si vedano gli stralci di pianta e le foto aeree che

individuano la posizione dell'edificio da pag.2 a pag.6 dell'Allegato). Il

locale box auto è al piano interrato, e l'abitazione è al terzo piano del

fabbricato, privo di ascensore, su due livelli, con scala interna che li

dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



collega, e con sovrastante lastrico solare.

Una scala, alquanto articolata nelle rampe, consente di giungere al lungo corridoio, da cui si accede all'abitazione (foto n°7). Su questo corridoio, illuminato e protetto da lunghe vetrate, l'abitazione di cui trattasi, presenta una finestra (foto n°11), che da aria e luce al vano, ingresso-cucina (foto n°12), nell'attuale distribuzione interna dei vani funzionali. L'osservatore, dal corridoio del vano scala, superati due gradini, accede al primo vano dell'abitazione, ingresso- cucina (foto 13), e vede frontalmente (foto n°14), a sinistra la scala che porta al livello di piano superiore, e a destra la porta che lo introduce nel soggiorno (foto n°15; 19). Il vano soggiorno è dotato di balcone (foto n°17; 18). La distribuzione interna dei vani, la posizione della scala e del balcone, è rilevabile nel disegno riportato in allegato alla pag. 17. Dal vano ingresso-cucina, mediante la scala interna (foto 20; 21) si giunge al disimpegno del livello superiore. L'osservatore al piano superiore, trova subito alla sua destra la porta di accesso (foto n°22) ad un vano letto che con finestra (foto n°23; 24) prospetta sul terrazzo associato all'abitazione, e alla sua sinistra, in successione, la porta del bagno e quella della camera da letto genitori, posta al fondo del disimpegno (foto n°25). La disposizione dei vani è rilevabile, dalla visione della pianta di questo livello, come rappresentata, in allegato a pag.17. Il bagno è dotato, oltre di tazza, bidet e lavabo di una vasca da bagno, con mattonelle di qualità, sia sul pavimento, sia rivestimento alle pareti (foto n°28; 29). La copertura di questo livello di piano, è lastrico solare di pertinenza, e nel bagno si evidenziano alcuni segni di

- 13 -



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



condensa, nel soffitto ed in prossimità della finestra (foto n°27). Dalla camera da letto genitori, è possibile accedere al terrazzo di pertinenza dell'abitazione (foto n°22) attraverso la porta balcone. Si rileva che questo accesso non è comodo, infatti la soglia della porta balcone è decisamente rialzata rispetto al livello del pavimento del vano (foto n°31; 32). Il terrazzo è molto ampio, e su questo prospettano le aperture delle due camere da letto e del bagno (foto n°36; 37). Su questo terrazzo, è stato ricavato un box che contiene la caldaia di riscaldamento. L'abitazione è ben tenuta dal punto di vista della manutenzione. Il riscaldamento invernale, è ottenuto, in forme diverse, che vanno dalla stufa con bombola di gas (foto n°21) a quella murale a gas metano, che utilizza i radiatori in ghisa disposti nei vani (foto 23; 37). Gli infissi in alluminio, sono dotati di persiane esterne per l'oscuramento (foto n°17; 33). L'edificio mostra la necessità di una manutenzione straordinaria tanto nei lastrici solari, quanto negli intonaci esterni (foto n°10), che si fanno risentire anche nel vano scala (foto n°8;9).

Il box auto, è facilmente accessibile dalla corsia di manovra (foto n°39), ed è custodito da una ottima porta in acciaio a doppio battente (foto n°40). Il locale in pianta, ha la forma di un trapezio rettangolo, con l'altezza attestata sulla corsia di manovra, si veda la sua pianta rappresentata in allegato a pag.18. Il soffitto del locale, mostra notevoli sofferenze per infiltrazioni di acqua di pioggia provenienti dal sovrastante piazzale condominiale, che ha bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria con rinnovo di impermeabilizzazione e



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



pavimentazione (41; 43).

STATO DI POSSESSO DEI BENI =====

Gli immobili sono posseduti dagli Esecutati, essendo l'abitazione, la loro casa, ed il box, il ricovero della loro vettura,

PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE =====

Gli immobili sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Carla d'Addeda il 20 dicembre 2004, da [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], registrato a San Severo il 21 dicembre 2004 al n°4484/1T. L'appartamento dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] il box auto da [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; come da copia dell'atto di compravendita in allegato alla pag. 14.

Ai venditori gli immobili sono pervenuti, con scrittura privata autenticata dal Notaio Pasquale De Candia di San Paolo Civitate in data 27 giugno 1995 rep. 2916, trascritto a Lucera il 14 luglio 1995; dai Sig.ri [REDACTED], Signori questi che avevano completato, in qualità di proprietari, la costruzione dell'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in esecuzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====

Gli immobili sono stati costruiti in forza della concessione edilizia n°94 del 22 agosto 1979, rilasciata al Sig. [REDACTED], per la

**dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO**
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



costruzione di due immobili in località "Tre Terrenii", rilasciata dal Sindaco del Comune di Vico del Gargano, poi volturata con determina dello stesso Comune in data 12 novembre 1981 in favore di [redacted]; il tutto in copia in allegato dalla pagina 24. Per il locale box è stata rilasciata dal Comune di Vico, in data 16 aprile 2004, concessione edilizia in sanatoria, pratica edilizia 413/47 del Reg. Prot. n°11325 del 30.09.1986.

Non è stato possibile acquisire certificato di abitabilità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI =====

Sulla base della documentazione in atti alla procedura esecutiva, sui beni in esecuzione, gravano le formalità di seguito riportate.

A carico di [redacted] per la comproprietà di ½ dei beni di cui trattasi:

1) **Ipoteca legale**, iscritta a Lucera il giorno 01.10.2008; RP. 1814; RG: 9163; contro [redacted] a favore di Equitalia Foggia S.p.A. via Portogallo n°10; C.F. 01594070714 per € 28.151,06.

2) **Ipoteca giudiziale**, iscritta a Lucera il 17.06.2009; RP. 1162; RG: 5860, contro [redacted] per la somma di € 20.000,00, a favore di [redacted] C.F. [redacted]

[redacted], derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Foggia in data 28.05.2009 rep.1927/2009

3) **Ipoteca legale**, iscritta a Lucera il girono 28.03.2011, RP. 452; RG: 2425 a favore di EQUITALIA E.TR. S.p.A. con sede in Cosenza via Paul Harris 28 ang. Via XXIV Maggio C.F. 12158250154 per €29.299,24

dot. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



A carico di [redacted] e [redacted] per l'intero sui beni di cui trattasi:

4) **ipoteca volontaria**, iscritta a Lucera il 22.12.2004; RP. 9293; RG. 12115; contro [redacted] e [redacted] a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, via Emilia S. Pietro n°4; C.Fisc. 01806740153, per mutuo fondiario di € 105.000 della durata di 15 anni.

5) **Verbale di pignoramento Immobiliare**, iscritta a Lucera il 06.05.2014; R.P. 3275; RG: 3967; contro [redacted] e [redacted] a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, via Emilia S. Pietro n°4; C.Fisc. 01806740153. Copia ispezione ipotecarie in allegato da pag.24.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

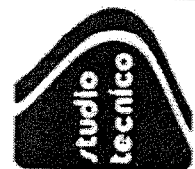
Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, degli immobili agli indici di mercato proposti dall'Agenzia delle Entrate, con il suo Osservatorio Immobiliare, nonché a quelli proposti dal Borsino Immobiliare e dall'organizzazione Immobiliare.it, riportati ove fosse necessaria una loro consultazione in allegato dalla pag.19 alla 22.

Agenzia delle Entrate dati OMI (2° semestre 2016)

	min	med	max	
abitazioni civili	750	850	950	€/mq
box auto	550	675	800	€/mq

Borsino (gennaio 2017)

abitazioni civili	587	713	839	€/mq
-------------------	-----	-----	-----	------



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



box auto	545	650	755	€/mq
----------	-----	-----	-----	------

Immobiliare (maggio 2017)

	min	med	max	
--	-----	-----	-----	--

abitazioni civili	847	925	1.003	€/mq
-------------------	-----	-----	-------	------

Sulla base dei comparabili indici di mercato di cui sopra, si assumono i seguenti indici di mercato, a meno degli aggiustamenti per vetusta, posizione, vista ed altro dell'immobile, di cui si terrà conto nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

Attendibile indice di mercato per:

abitazioni civili	780	€/mq
-------------------	-----	------

box auto	660	€/mq
----------	-----	------

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA =====

ALTRI DATI =====

Si individuano due lotti da porre in vendita: 1° Lotto abitazione e 2° Lotto box auto. Di seguito per ciascun lotto saranno indicati, l'ubicazione, i dati catastali, i confini, la consistenza ed il valore ovvero il suo prezzo base.

1° Lotto: Appartamento

Ubicazione. =====

L'appartamento si sviluppa su due livelli; al piano terzo, a cui si accede dal pianerottolo della scala condominiale, si trovano l'ingresso, la cucina ed il soggiorno, e al piano quarto a cui si accede con scala interna, il bagno e due camere da letto, il tutto in uno stabile in Vico del Gargano tra le vie Saragat e Andrea Fiorentino (foto aeree a pag.6 in allegato).

dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@gmail.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



Certificazione Energetica. =====

Gli Esecutati, pur avendo un impianto di riscaldamento, con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa nei vari locali, riscaldano in periodo invernale in vario modo la loro abitazione, e non è stato possibile acquisire da loro il libretto della caldaia. La certificazione energetica, resta un onere economico a carico del possibile acquirente del lotto, di cui se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta. Lo scrivente EdG, per esperienza e per le condizioni edilizie dell'immobile, ritiene che non debba in ogni caso attendersi una classe energetica superiore alla "G".

Dati Catastali. =====

I dati catastali che individuano il bene, al catasto urbano di Vico del Gargano, sono quelli di seguito indicati, intestati agli Esecutati a ciascuno per 1/2 in qualità di coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

██████████ nato a Vico del Gargano ██████████;

██████████ nata ad ██████████;

Fogl.	Part.	Sub.	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
25	650	17	1	A/3	1°	5 vani	92/91 mq	€ 309,87

In Contrada Tre Terreni, piano 3°

La visura dell'immobile in allegato a pag.10, la planimetria catastale come in atti al catasto in allegato alle pag.ne: 8 per il piano 3° e 9 per il piano 4°. Lo stralcio del foglio di mappa catastale in allegato a pag.7.



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



Vi sono lieve differenze tra quanto in atti al catasto e quanto rilevato in sede di sopralluogo, come si evince confrontando le planimetrie catastali con quella in allegato a pag. 17. La prima differenza è nel balcone del primo piano, con la porta che è avanzata in facciata al fabbricato, riducendo la soglia del balcone. La seconda è nella forma e nelle dimensioni del terrazzo. Terrazzo che di cui oggi è dotato l'immobile in piano 4, ma che non risulta in atto di compravendita, anche se, come assicurato dall'Amministratore del Condominio, Sig. [REDACTED] sono addebitate all'immobile in termini di millesimi di proprietà. Regularizzare la planimetria catastale, dopo un attento e preciso rilievo, sarà un onere economico a carico del possibile acquirente, con tecnico di sua fiducia, di cui se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta.

Al Catasto urbano, alla data dell'impianto meccanografico 1987, l'immobile era privo di consistenza, classe, categoria e rendita, attribuita successivamente con classamento del 12 agosto 1985, in atti dal 03 aprile 1991 per Lire 990, poi variata in lire 625.000 a seguito di variazione del quadro tariffario in data 01.01 1992; successivamente variata in lire 600.000 (pari ad € 309,87) sempre per variazione del quadro tariffario in data 01.01 1994.

Confini. =====

Confina con corridoio condominiale in terzo piano da cui ha ingresso, con proprietà coniugi [REDACTED] e proprietà [REDACTED].

Consistenza. =====



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



L'abitazione ha una consistenza catastale di 5 vani, dove viene indicata una superficie coperta di circa mq=92 ovvero di mq 91 con esclusione delle parti scoperte (visura catastale nell'allegato a pag.10).

Dai rilievi in sede di sopralluogo, la superficie coperta dell'abitazione è di circa mq 90, a cui si devono aggiungere circa mq=3,5 di balcone.

L'abitazione in piano quarto gode di un'ampia terrazza (foto n°33; 34;35; 36) della superficie rilevata di circa mq=78, a cui si accede con un po' di difficoltà dalla camera da letto genitori (foto n°31; 32). Questa terrazza, nell'atto di compravendita non è espressamente indicata, tuttavia l'Amministratore del Condominio ha detto che in termini di millesimi, condominiali, da sempre questa superficie di terrazzo è stata caricata per uso esclusivo all'unità abitativa di cui trattasi. Nell'atto di acquisto dell'immobile viene invece indicata come pertinenza dell'abitazione il lastrico solare che copre la parte dell'abitazione in quarto piano, che in sede di sopralluogo è risultata inaccessibile.

Lo scrivente EdG nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta, prenderà in considerazione la parte di terrazza a cui si accede dalla camera da letto genitori, e su cui prospettano le finestre sia del bagno sia dell'altra camera a questo livello; mentre non prenderà in considerazione il lastrico solare che copre la parte dell'abitazione in piano quarto.

Per l'abitazione si assume una superficie commerciale di 103,00 mq circa; sommando alla superficie coperta, le superfici accessorie del balcone e della terrazza omogeneizzate alla principale per il suo



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



30%, sino alla superficie di mq 25 e per il suo 10% oltre tale superficie,
come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ovvero

Superficie coperta abitazione mq 90,00

Superficie balcone $30/100 \times 3,5 =$ mq 1,05

Superficie terrazza $30\% \times 25 + 10\% \times (78 - 25) =$ mq 12,80

Sup. Commerc. DPR 138/98 mq 103,85

La superficie commerciale assunta, per circa mq 103,00, è da intendersi, in ogni caso, a corpo e non a misura.

Oneri a carico dell'acquirente del lotto =====

Restano a carico dell'acquirente:

a) oneri condominiali, sia per quote trimestrali di spese ordinarie non pagate, sia per quote di spese per lavori straordinari, rifacimento piazzali e coperture. già deliberati dal Condominio come comunicatomi dal Sig. Amministratore [REDACTED] con sua pec in copia a pag.23 dell'allegato, cautelativamente assunti per € 5.000,00 salvo ulteriori conguagli da onorare ed al momento non noti.

b) Oneri per verifica e regolarizzazione della planimetria catastala dell'immobile, con l'ausilio di un tecnico qualificato, dopo attento e preciso rilievo, per € 1.500,00 onnicomprensive.

c) Certificazione energetica dell'abitazione, tramite tecnico qualificato, per € 500,00 onnicomprensive.

Restano a carico del possibile acquirente del lotto oneri per circa € 7.000,00 di cui si terrà conto nell'indicazione del prezzo da porre a base d'asta per li abitazione caduta in esecuzione, salvo eventuali

- 22 -



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



conguagli ed altri oneri al momento non noti.

Valore del lotto. =====

In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di mercato per abitazioni in Vico del Gargano e nella zona urbana di cui trattasi quello di €/mq 780,00.

Questo indice viene opportunamente corretto, per tenere conto che l'edificio è stato costruito nel 1980, e che per quanto in sede di sopralluogo l'abitazione è stata rilevata in buono stato di manutenzione, in effetti tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, riscaldamento) sono datati, per cui potrebbero avere bisogno di una loro revisione se non addirittura di un loro rifacimento. Per cui l'indice di cui sopra va opportunamente adeguato con gli aggiustamenti dei relativi prezzi marginali a quello di €/mq 700,00 nelle attuali condizioni d'uso dell'abitazione.

Sulla base di una superficie commerciale di circa mq=103, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di cui trattasi, sia quello di €=72.100,00, da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Restando a carico del possibile acquirente somme per oneri di diverso tipo, condominiali ed altro per circa € 7.000,00, salvo quanto al momento non noto, ne deriva che il prezzo da porre a base d'asta dell'immobile è di circa € 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro).

Va in esecuzione immobiliare per l'intera quota di proprietà l'abitazione in Vico del Gargano alla contrada "Tre Terreni" tra le vie A. Fiorentino e G. Saragat. Disposto su due livelli, piano terzo e piano



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@gmail.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



quarto, al catasto urbano di questo comune al Foglio n°25; particella 650, subalterno n°17 per il prezzo a base d'asta di € 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro).

2° Lotto: Box auto

Ubicazione. =====

Il box auto è posto nel piano interrato della palazzina in Vico del Gargano, in angolo tra le vie Fiorentino e Saragat, e vi si accede comodamente dal piazzale condominiale al piano terra. L'accesso al vano avviene comodamente dalla corsia di manovra, accesso protetto da un portone in acciaio a doppia anta. Il soffitto del locale soffre di infiltrazioni provenienti dal sovrastante piazzale condominiale. Il Condominio ha già deliberato interventi di manutenzione straordinaria per eliminare queste infiltrazioni, dei cui oneri se ne terrà conto nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

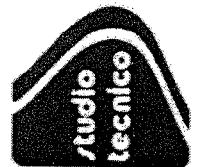
Dati Catastali. =====

I dati catastali che individuano il bene, al catasto urbano di Vico del Gargano, sono quelli di seguito indicati, intestati agli Esecutati a ciascuno per 1/2 in qualità di coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

██████████ nato a ██████████;

██████████ nata ad ██████████;

Fogl.	Part.	Sub.	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
25	651	6	1	C/6	4°	33 mq	94 mq	€ 139,75



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



In Contrada Tre Terreni, piano S1

La visura dell'immobile in allegato a pag.13, la planimetria catastale come in atti al catasto in allegato alle pag.ne 12. Lo stralcio del foglio di mappa catastale in allegato a pag.7.

La pianta del box come rilevata in sede di sopralluogo, in allegato a pag.18, corrisponde a quanto allibrato in atti al catasto.

Al Catasto urbano, alla data dell'impianto meccanografico 1987, l'immobile era privo di consistenza, classe, categoria e rendita, attribuita successivamente con classamento del 12 agosto 1985, in atti dal 03 aprile 1991 per Lire 397, poi variata in lire 283.800 a seguito di variazione del quadro tariffario in data 01.01 1992; successivamente variata in lire 270.600 (pari ad € 139,75) sempre per variazione del quadro tariffario in data 01.01 1994.

Confini. =====

Confina con area condominiale quale corsia di manovra da cui ha ingresso, con proprietà [redacted] e proprietà [redacted]

Consistenza. =====

Il box auto, in atti al catasto, ha una consistenza di 33 mq, e viene indicata una superficie catastale di circa mq=94, che allo scrivente EdG non appare in alcun modo corretta (visura catastale nell'allegato a pag. 13).

Dai rilievi in sede di sopralluogo, la superficie coperta del box è di circa mq 33,00, che viene assunta come superficie commerciale, come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138.



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



La superficie commerciale assunta, per circa mq 33,00, è da intendersi, in ogni caso, a corpo e non a misura.

Oneri a carico dell'acquirente del lotto =====

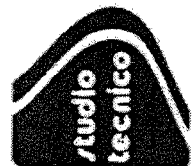
Restano a carico dell'acquirente, oneri condominiali, sia per quote trimestrali di spese ordinarie non pagate, sia per quote di spese per lavori straordinari, rifacimento piazzali e coperture. già deliberati dal Condominio come comunicatomi dal Sig. Amministratore [REDACTED] [REDACTED] con sua pec in copia a pag.23 dell'allegato, cautelativamente assunti per € 2.000,00 di cui si terrà conto nell'indicazione del prezzo da porre a base d'asta, salvo eventuali conguagli ed altri oneri al momento non noti.

Valore del lotto. =====

In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di mercato per abitazioni in Vico del Gargano e nella zona urbana di cui trattasi quello di €/mq 660,00.

Questo indice viene opportunamente corretto, per tenere conto che l'edificio è stato costruito nel 1980, e che oltre al risanamento del soffitto, l'impianto elettrico potrebbe avere bisogno di una revisione se non addirittura di un suo rifacimento. Per cui l'indice di cui sopra va opportunamente adeguato con gli aggiustamenti dei relativi prezzi marginali a quello di €/mq 630,00 nelle attuali condizioni d'uso del box.

Sulla base di una superficie commerciale di circa mq=33, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di cui trattasi, sia quello di €=20.790,00, da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova.



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



Restando a carico del possibile acquirente somme per oneri di diverso tipo, condominiali ed altro per circa € 1.500,00, salvo quanto al momento non noto, ne deriva che il prezzo da porre a base d'asta dell'immobile è di circa € 19.000,00 (diciannovemilaeuro).

Va in esecuzione immobiliare per l'intera quota di proprietà il box auto in Vico del Gargano alla contrada "Tre Terreni" tra le vie A Fiorentino e G. Saragat, al catasto urbano di questo comune al Foglio n°25; particella 651, subalterno n°6 **per il prezzo a base d'asta di €19.000,00** (diciannovemilaeuro).

CONCLUSIONI

Cadono in esecuzione in Vico del Gargano, un box auto in piano interrato e un'abitazione su due livelli in terzo e quarto piano, inseriti in una palazzina pluripiano tra via Fiorentino e via Saragat. Palazzina edificata nel 1980, con modesti materiali, che ha necessità di un corposo intervento di manutenzione straordinaria per quanto attiene impermeabilizzazioni e pavimentazione sia dei piazzali che dei lastrici solari. Lavori già deliberati dal Condominio e che dovranno essere eseguiti a breve. Questi oneri, oggi per quanto indicati dall'Amministratore, non sono definitivi e potrebbero essere suscettibili di lievitazione.

1° Lotto abitazione, della superficie commerciale di circa mq 103 da intendersi a corpo e non a misura, al catasto

Fogl.	Part.	Sub.	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
25	650	17	1	A/3	1°	5 vani	92/91 mq	€ 309,87

si ritiene abbia come più probabile valore da porre a base d'asta

dott. ing.
BARTOLOMEO CATANEO
 Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559
 email: bartolomeo.cataneo@email.it
 pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
 71121 FOGGIA



quello di € 65.000,00, nello stato di fatto in cui l'immobile oggi si trova,
restando a carico del possibile acquirente oneri per circa € 7.000,00,
salvo quanto altro al momento non noto.

2° Lotto box auto, della superficie commerciale di circa mq 33 da
intendersi a corpo e non a misura, al catasto

Fogl.	Part.	Sub.	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
25	651	6	1	C/6	4°	33 mq	94 mq	€ 139,75

si ritiene abbia come più probabile valore da porre a base d'asta
quello di € 19.000,00, nello stato di fatto in cui l'immobile oggi si trova,
restando a carico del possibile acquirente oneri per circa € 1.500,00,
salvo quanto altro al momento non noto.

Foggia li 08.07.2017

l'Esperto

dott. ing. Bartolomeo Cataneo

n° 622 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia

INDICE

CONFERIMENTO INCARICO ===== pag.1

BENI CADUTI IN ESECUZIONE ===== pag.11

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI ===== pag.12

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI ===== pag.12

STATO DI POSSESSO DEI BENI ===== pag.15

PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE ===== pag. 15

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA ===== pag.15

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ===== pag.16



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DÌ MERCATO === pag.17

LOTTO DA PORRE IN VENDITA = ALTRI DATI

1° Lotto, Abitazione

Ubicazione. ===== pag.18

Certificazione Energetica. ===== pag.19

Dati Catastali. ===== pag.19

Confini. ===== pag.20

Consistenza. ===== pag.20

Oneri a carico dell'acquirente del lotto ===== pag.22

Valore del lotto ===== pag.23

1° Lotto, Abitazione

Ubicazione. ===== pag.24

Dati Catastali. ===== pag.24

Confini. ===== pag.25

Consistenza. ===== pag.25

Oneri a carico dell'acquirente del lotto ===== pag.25

Valore del lotto ===== pag.26

CONCLUSIONI ===== pag.27



dott. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA

