



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 199/2022



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA PATTI

Udienza giuramento: 18.01.2024

Udienza successiva: 28.11.2024

ESPERTO C.T.U. arch. Urbano Riccio





INDICE

1. **Norme procedurali e quesito..... Pag. 3**
2. **Operazioni peritali..... Pag. 6**
3. **Risposte ai quesiti.....Pag. 8-22**

ALLEGATI

- 1) Atto di nomina a C.T.U. del 27/11/2023;
- 2) Verbale di Giuramento e Quesiti del 18.01.2024
- 3) Orto foto ubicazione ove presenti gli immobili pignorati;
- 4) Visure Storiche degli immobili pignorati;
- 5) Planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- 6) Comunicazione PEC e Raccomandata AR del 20.05.2024;
- 7) Verbale di sopralluogo del 13.06.2024;
- 8) Documentazione fotografica dei luoghi;








1. **NORME PROCEDURALI E QUESITI**

IL sottoscritto Arch. Urbano Riccio, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia, al numero 216, Sez. A, e all'Albo dei CTU presso codesto Tribunale, è stato nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti (**Allegato n. 1**).

Il giorno 18 gennaio 2024, alle ore 09.00, il sottoscritto compariva davanti al G.d.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito (**Allegato n. 2**), visionava il fascicolo disponibile della documentazione relativa all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente, per via telematica, controllava l'esistenza agli atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- Titolo esecutivo (Mutuo con Ipoteca Volontaria a favore 
);
- Atto di Precetto del 02.03.2022 notificato a mezzo PT il 09.03.2022;
- Atto di Pignoramento Immobiliare ( del 11.05.2022;
- Istanza di Vendita del 29.06.2022.

Arch. Urbano Riccio
Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia
Cell. 333 9635686
uriccio@libero.it – urbano.riccio@archiworldpec.it





Di tutto quanto riportato nel verbale di giuramento, lo scrivente, escludendo quanto non pertinente ai beni sottoposti a perizia, prende in considerazione quanto segue:

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione proceda l’esperto, **con limitato riferimento ai beni censiti nel Catasto Fabbricato Comune di Monte Sant’Angelo (FG) al foglio 148, p.lla 1434, sub 4 e sub 13:***

- 1) *Al controllo preliminare circa la **completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2 c.p.c.** (estratto del catasto, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento);
Alla esatta identificazione **dei beni oggetto di pignoramento**, con le mappe catastali, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori;*
- 2) *Alla **analitica descrizione dei beni** anche mediante allegazione di planimetrie risultanti dal sopralluogo e dei rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi;*
- 3) *Alla **stima dei beni in base al valore di mercato**, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro ed al valore complessivo;*





- 4) *Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, **della comoda** separabilità in natura della quota spettante all'esecutato;*
- 5) *Alla individuazione e **descrizione del lotto da porre in vendita**,
Indicando: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 6) *Alla esatta **individuazione dello stato di possesso dei beni** e
l'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*
- 7) *All' **esistenza di eventuali formalità**, vincoli ed oneri, gravanti sui
beni, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- 8) *Accerti **la regolarità edilizia urbanistica dei beni**.*

Il G.d.E. assegnava allo scrivente un termine per il deposito telematico della relazione di stima e dei relativi allegati in giorni 90 dal conferimento dell'incarico.

Detto termine veniva poi prorogato con prossima udienza fissata per il giorno 28.11.2024;

Pertanto, entro i termini prudenziali previsti (21.10.2024), lo scrivente ha provveduto ad avvisare il creditore procedente ed il debitore esecutato del deposito della perizia a mezzo posta elettronica PEC.





In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha effettuato un accurato studio del fascicolo processuale con verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante, come da art.li 567, co. 2 C.P.C., 498 co. 2, 599 co. 2, onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie.

Sulla base dei dati acquisiti presso gli enti pubblici preposti e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni oggetto della procedura, lo scrivente ha provveduto alla stesura della presente "Perizia", che ne è il risultato e la sintesi.

2. **OPERAZIONI PERITALI.**

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico e giuramento promissorio di rito (18.01.2024), presa visione del fascicolo, lo scrivente, al fine di compiere una prima valutazione dei beni oggetto del pignoramento, procedeva sul portale telematico della Provincia (FG), ad una verifica e collocazione degli immobili pignorati. In un secondo tempo, presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Foggia e per via telematica, effettuava le visure catastali per nominativo, acquisendo le planimetrie dei beni pignorati (**Allegati n. 3, n. 4 e n. 5**).

In data 20.05.2024 lo scrivente comunicava alle parti, tramite PEC e a mezzo Racc. AR, l'ispezione del compendio pignorato (**Allegato n. 6**).



[REDACTED]
[REDACTED]

Detto termine in accordo con [REDACTED] veniva differito alla data del 13.06.2024 per consentire un regolare accesso ai beni staggiti.

Il giorno 13.06.2024 alle ore 11.00, così come preannunciato, il sottoscritto si è recato nel Comune di Monte Sant'Angelo in Via Strada 19, civico n. 1, lotto 31, scala "A" presso gli immobili riportati in Catasto Edilizio del Comune di Monte Sant'Angelo al foglio 148, particella n. 1434, sub 4, piano 1-3, interno 4, scala "A" (appartamento e ripostiglio) e sub 13, Piano Interrato (box), per l'ispezione peritale dei beni oggetto della procedura esecutiva. Al sopralluogo era presente la

[REDACTED]
[REDACTED], proprietaria ed attuale occupante dei beni pignorati, che firmava regolarmente il verbale di accertamento e di verifica stato dei luoghi allegato alla presente relazione (**Allegato n. 7**).

Successivamente lo scrivente si è recato presso l'UT Comunale di Monte Sant'Angelo al fine di recuperare i dati urbanistici ed edilizi con cui era stato realizzato l'edificio, in zona C1, contenente le unità immobiliari oggetto della presente procedura, acquisendo dati circa l'originaria CE n.15 del 08.07.1978, rilasciata in [REDACTED]

[REDACTED], verificando, inoltre, che l'immobile risultava e risulta privo del certificato di agibilità.





3. RISPOSTE AI QUESITI.

Identificazione e descrizione sintetica dei beni.

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea.

Nell'atto di pignoramento gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, vengono così individuati:

a) Appartamento ubicato in Via Stamporlando n. 9, (ex Strada 19), Lotto 31, scala "A" , di piena ed esclusiva proprietà



, domiciliata in

censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monte Sant'Angelo al Foglio 148, mappale 1434, sub 4, Cat A/3, Piano 1-3 (al 3° piano ripostiglio di circa 9 mq), classe 4, vani 6, superficie catastale mq 147, rendita € 635,24;

b) Box pertinenziale al piano interrato, di piena ed esclusiva proprietà , censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monte Sant'Angelo al Foglio 148, mappale 1434, sub 13, Piano S1, interno 2, Scala A, Cat C/6, classe 3, di mq 17, rendita € 75.51.



[REDACTED]

L'appartamento in esame ad uso abitazione, in Monte Sant'Angelo (FG), con accesso dalla Scala "A", Via Stamporlando n. 9 (ex Strada 19-variazione toponomastica in atti dal 28.02.2022, pratica n. FG0033272), sito al piano primo oltre quello rialzato sul lato nord e in secondo piano lato sud, con porta di ingresso posta a sinistra per chi sale le scale, distinto con il numero interno 4, composto di 4 vani ed accessori, con corridoio centrale, cucina con balcone, cucinino, tre camere con balconi lato nord, soggiorno pranzo, bagno e annesso ripostiglio, con altezza interna dei locali >2.70 m; al piano sottotetto ulteriore ripostiglio della superficie di mq 9, avente altezza max 1,80 mt, il secondo partendo dal lato est del fabbricato, confinante con corridoio condominiale, con strade interne, con lotto n. 32 e con proprietà [REDACTED], salvo altri;

IL box pertinenziale a piano interrato della stessa Scala "A", distinto con n. 2, di mq 17, confinante con spazi di manovra comune, con altri locali boxes di proprietà aliena, salvo altri, altezza interna di 3,10 mt.

Dal punto di vista urbanistico edilizio gli immobili oggetto della presente procedura erano e sono attualmente ubicati in zona "C1", edificata ed urbanizzata. L'Edificio che contiene le unità immobiliari in esame, veniva autorizzato dal Sindaco di Monte Sant'Angelo con Concessione Edilizia n. 15, del 08.07.1978, alle Ditte [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

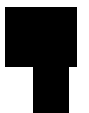
Le Unità Immobiliari in oggetto non dispongono del certificato di abitabilità, di cui si dovrà tenere conto ai fini del calcolo del valore dei beni staggiti.

L'edificio contenente le unità immobiliari della presente procedura, risulta omogeneo nella tipologia costruttiva e finiture, con la struttura realizzata in cemento armato, tamponature in mattoni intonacati e colorate dotato di infissi con avvolgibili, in discreto stato manutentivo; così pure lo stato interno dell'appartamento, la cui rappresentazione fotografica (**Allegato 8**) propone oggettivamente le attuali condizioni.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e ricoperte di carta da parati in discreto stato manutentivo, pavimenti in gres ceramico, così come i rivestimenti dei bagni e cucina.

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature a vetri, l'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni con caldaia posizionata sul balcone lato sud, l'impianto elettrico completo e sotto traccia e gli impianti sanitari risultano completi.

IL box pertinenziale ubicato nell'interrato dell'edificio condominiale, a cui si accede con rampa su lato sud VIA STAMPORLANDO n. 9, Lotto 31, Scala A, Interno 2, Piano, S1 (variazione toponomastica in atti dal 28/02/2022) risulta in scarso stato manutentivo privo di idoneo



[REDACTED]

impianto elettrico.

Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta buono, mentre il box e il ripostiglio sono in scarse condizioni manutentive.

Presso gli archivi comunali sono risalito ai titoli abilitativi edilizi, sopra indicati, con cui è stato edificato l'edificio condominiale che, quindi, appare rispettoso della normativa urbanistica edilizia di zona, fatta eccezione per "la certificazione di abitabilità" che non risulta rilasciata dal Comune di Monte Sant'Angelo, di cui si dovrà tenere conto ai fini del calcolo complessivo del valore dei beni pignorati.

Si riportano di seguito l'elenco delle formalità presenti in atti:

a) Verbale di Pignoramento Immobili

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto;

b) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto;





DIRITTO VENDUTO


1/1 Del diritto di proprietà.

PROPRIETARIO

In carico all'esecutata per la quota di 1/1:

- **Appartamento**, Foglio 148, particella 1434, sub 4, Z.c. 1, piano 1-3, cat. A/3, classe 4, vani 6, rendita € 635,24 - NCF del Comune di Monte Sant'Angelo (FG) VIA STAMPORLANDO n.9, Lotto 31, Scala A Interno 4;
- **Box Pertinenziale**, Foglio 148, particella 1434, sub 13, Z.c. 1, piano S1, cat. C/6, classe 3, di mq 17, rendita € 75,51 -NCF del Comune di Monte Sant'Angelo (FG) VIA STAMPORLANDO n. 9, Lotto 31, Scala A Interno 2;

OCCUPANTE

Sia l'Appartamento (con annesso ripostiglio al piano terzo di scarsissimo valore), che il Box al piano interrato sono attualmente utilizzati ed occupati .


UBICAZIONE

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona "C1" semi-periferia del Comune di Monte Sant'Angelo ove presenti, comunque, tutte i servizi Comunali.





IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'appartamento è ubicato al 1° Piano Scala "A", con accesso da Via STAMPORLANDO n. 9 (ex Strada 19, n. 1- variazione toponomastica in atti catastali dal 2022 con pratica FG0033278), a destinazione residenziale, composto da 4 vani ed accessori, ovvero da corridoio , un vano cucina con balcone e annesso cucinino lato sud , una zona notte costituita da tre camere con balconi lato nord, servita da un corridoio centrale, bagno e camera pranzo-soggiorno lato sud; per una complessiva estensione di mq.147 di superficie commerciale (compreso annesso ripostiglio al terzo piano) ; confinante con vano scala , con strade interne per i due lati nord e sud, con lotto n. 32 e con proprietà , salvo altri; al piano sottotetto il ripostiglio pertinenziale ha una superficie di circa mq 9 (di scarso valore commerciale poiché avente altezza utile interna che va dai cm 40 a mt. 1,80 max), il secondo partendo dal lato est del fabbricato);

box a S1 della stessa Scala "A", di forma rettangolare, della superficie di mq 17, distinto con n.2, confinante con spazi di manovra comune, con altri locali boxes di proprietà aliena, salvo altri, altezza interna di 3,10 mt.

Le unità immobiliari sono così rispettivamente individuate:

Arch. Urbano Riccio
Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia
Cell. 333 9635686
uriccio@libero.it–urbano.riccio@archiworldpec.it





Foglio	Particella	Sub	Superficie Mq	Rendita Catastale €	Zona Cat - Classe Piano
148	1434	4	147	621.04	Zona C1 -A/3 Piano 1° - 3°
148	1434	13	17	75,51	Zona C1- C/6 Piano S1

VARIAZIONI CATASTALI

Non sono intervenute variazioni catastali rispetto a quanto riportato in atti, ovvero dei dati catastali indicati nel pignoramento (fatta eccezione per la variazione toponomastica in atti dal 2022 sopra indicata).

SITUAZIONE URBANISTICA – PROVENIENZA

Dai controlli esperiti presso l'UTC di Monte Sant'Angelo emerge chiaramente che l'edificio ove presenti le unità immobiliari pignorate veniva realizzato all'incirca alla fine degli anni '80, ricade in "Zona C1" periferica totalmente edificata, dotata dei normali servizi comunali. Il contesto edilizio urbano è costituito da edifici di "nuova costruzione" con verde e parcheggi pubblici per i quali lo strumento urbanistico non prevede modificazioni.

La costruzione dell'edificio contenenti le unità immobiliari in esame, è avvenuta con C.E. n. 15 del 08/07/1978, rilasciata alle Ditte



Le unità immobiliari sono prive dei certificati di abitabilità.

Arch. Urbano Riccio
Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia
Cell. 333 9635686
uriccio@libero.it-urbano.riccio@archiworldpec.it



[REDACTED]

Dalla data del 10/11/1982 alla data del 28/06/2022 (pignoramento),
relativamente alle unità immobiliari in esame risultano le seguenti
formalità:

- **Atto di compravendita** a cura del Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] acquista la quota di
8/9 di Piena Proprietà da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- **Successione legale** [REDACTED]
[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ricevono la quota di 1/9 di Piena
Proprietà ciascuno;

- **Accettazione tacita di eredità** [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] riceve la quota di 1/6 di Piena Proprietà,

[REDACTED] ricevono la quota di 1/9 di

Piena Proprietà ciascuno;

- **Successione legale** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ricevono la quota di 1/2 di Piena

Proprietà ciascuno, [REDACTED]

[REDACTED];

- **Atto di accettazione tacita di eredità** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] riceve la quota di 1/2 di Piena Proprietà;

- **Atto di compravendita** per notar [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al
catasto fabbricati scheda 359 anno 1979 e scheda 373 anno 1979 [REDACTED]

[REDACTED];





-

CONFINI

Le unità immobiliari in questione, costituite dall'appartamento (con annesso ripostiglio) e dal box, individuabili con diversi subalterni potrebbero rappresentare singoli lotti di vendita, infatti la loro edificazione risulta antecedente alla Legge 122/89, che statuisce il vincolo di pertinenzialità tra appartamento e box. L'Unità immobiliare dell'appartamento è posta al primo piano oltre il piano rialzato sul lato nord del fabbricato, in secondo piano rispetto al lato sud, confina quindi a nord e sud con Via Stamporlando (ex Strada 19), con vano scala condominiale, salvo altri; il Box confina con lo spazio di manovra condominiale con accesso dalla sesta porta lato rampa, salvo altri individuato con l'interno n. 2.

VALORI DI STIMA DELL'APPARTAMENTO E DEL BOX

Per la determinazione del valore degli immobili pignorati ho applicato due procedimenti di stima; il primo tendente a svolgere indagini comparative per conoscere il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in perizia e che siano stati oggetto di recente compravendita; Il secondo mediante la verifica di canoni di locazione di immobili simili negli ultimi tempi, applicando il criterio della capitalizzazione dei redditi.





Fasi della stima per comparazione

- individuazione dei beni simili per tipologia attraverso operatori di mercato e pratiche commerciali;
- rilevazione e analisi dei prezzi di mercato;

La ricerca di immobili simili venduti recentemente nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG) nella stessa zona, aventi le stesse caratteristiche, ha portato al più probabile valore dell'immobile appartamento stimato tra 1000 €/mq e 1200 €/mq. Applicheremo quindi per l'appartamento in esame, date le sue caratteristiche oggettive (primo piano, buono stato, libero, compreso ripostiglio al terzo piano ecc.) un valore prudenziale di 1100 € /mq; mentre per i box si adotterà un valore non minore di 900 €/mq (buona richiesta, scarse condizioni manutentive).

Avendo i cespiti una superficie commerciale:

- Appartamento Suc mq 147 x €/mq 1100 = € 161.700,00;
- Box pertinenziale Suc mq 17 x €/mq 900 = € 15.300,00
- **Totale valore complessivo dei beni in cifra tonda € 177.000,00**

Applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi con un tasso del 0.03 (applicato per uso civile abitazione) e dello 0.05 per il box, e considerando il reddito mensile minimo al lordo, compreso oneri condominiali, dell'appartamento di € 600,00 e di € 100/mensili per il box avremo:





- un canone annuo medio lordo dell'appartamento di € 7200;
- un canone annuo medio lordo per il box di € 1200

riducendo rispettivamente detti importi del 35% per spese e tasse avremo un canone netto annuale per l'appartamento di € 4680; per il box € 780.

Con questo metodo i valori degli immobili stimati diventano i seguenti:

- a) $€ 4680:0.03 = € 156.000,00$ valore appartamento;
- b) $€ 780:0.05 = € 15.600,00$ valore box

Totale valore complessivo dei beni in cifra tonda € 171.600,00

Come si può rilevare i valori determinati con i due procedimenti di stima sono molto vicini e si può ritenere il più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati la media dei due valori così ottenuti.

In Cifra Tonda (€ 177.000,00 + € 171.600,00) / 2 = € 174.000,00

Essendo gli immobili in esame privi del Certificato di Abitabilità il valore complessivo così ottenuto andrà ridotto di € 1000,00 (mille) per la presentazione e richiesta della documentazione occorrente, compreso diritti di segreteria, presso agli Uffici Comunali competenti.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Come richiamato in precedenza essendo la costruzione degli immobili avvenuta antecedentemente l'entrata in vigore della legge 122/89, il box

Arch. Urbano Riccio
Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia
Cell. 333 9635686
uriccio@libero.it – urbano.riccio@archiworldpec.it





non sarebbe “obbligato a vincolo di pertinenzialità” con l’appartamento pignorato, ancorché accatastati separatamente.

Tuttavia il Box, per evidente accordo derivante dal contratto di mutuo, va considerato “economicamente pertinenziale” all’appartamento.

Pertanto la vendita dei beni pignorati potrà avvenire in Unico Lotto

LOTTO UNICO (DATI APPARTAMENTO)	
UBICAZIONE	Appartamento nel Comune di Monte Sant’Angelo Via Stamporlando n 9 (ex Strada 19);
DATI CATASTALI	Appartamento Censito nel NCF del Comune di Monte Sant’Angelo in Via Stamporlando n. 9, Piano 1, foglio 148, p.lla 1434, sub 4, Zona 1, Cat A/3 Classe 4, vani 6, Rendita € 635,24;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: mq 147 ;
CONFINI	L’Unità immobiliare dell’appartamento è confinante con strada di zona denominata Via Stamporlando, vano scala, salvo altri;
PROPRIETA’	





STATO DI OCCUPAZIONE	immobile occupato dall'Esecutata
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Zona Semi- Periferica C1, totalmente edificata residenziale Immobile regolarmente realizzato 1978, CE n. 15 del 08/07/1978 (Privo di Agibilità)
PLANIMETRIA CATASTALE	Le Planimetrie catastali allegate riportano l'attuale destinazione e conformità dei luoghi

(DATI - BOX)	
UBICAZIONE	Box nel Comune di Monte Sant'Angelo Via Stamporlando n 9
DATI CATASTALI	Box Censito nel NCF del Comune di Monte Sant'Angelo Via Stamporlando n 9, Piano S1, foglio 148, p.lla 1434, sub13 Zona 1, Cat C/6, Classe 3, mq 17, Rendita € 75,51;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: mq 17 (Box)
CONFINI	Via Stamporlando, interno 2 Box confina con il vano corsia di manovra, salvo altri, con accesso dalla sesta porta partendo lato rampa di accesso;
PROPRIETA'	

STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile regolarmente occupato dall'esecutata
----------------------	---

Arch. Urbano Riccio
Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia
Cell. 333 9635686
uriccio@libero.it – urbano.riccio@archiworldpec.it





REGOLARITA' EDILIA- URBANISTICA	Zona Semi- Periferica C1, totalmente edificata residenziale Immobile regolarmente realizzato 1978 – CE 08.07.1978 (Privo di Agibilità)
PLANIMETRIA CATASTALE	La Planimetria catastale allegata riporta l'attuale destinazione e conformità dei luoghi
PREZZO BASE APPARTAMENTO E BOX PERTINENZIALE	VALORE LOTTO UNICO € 173.000,00

Qualora L'Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione volesse disporre la vendita dei cespiti pignorati con lotti separati basterebbe estrapolare e tenere conto dei valori degli immobili ottenuti in Perizia precedentemente indicati.

Con la presente relazione, che si compone di 22 pagine e 8 allegati, lo scrivente esperto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 21/10/2024

L'esperto

Arch. Urbano Riccio

Arch. Urbano Riccio
Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia
Cell. 333 9635686
uriccio@libero.it – urbano.riccio@archiworldpec.it

