



Firmato digitalmente da:
VALENTINO MICHELE
Firmato il 23/04/2024 16:52
Seriale Certificato: 1623861
Valido dal 15/07/2022 al 15/07/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Tribunale Ordinario di Foggia
Procedure esecutive immobiliari riunite nn.403/2012 e 99/2022

STUDIO TECNICO VALENTINO Geom. MICHELE

TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DI AGGIORNAMENTO

Procedure Esecutive Immobiliari riunite

nn.403/2012 e 93/2022 R.G.Es.

C/

e

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Foggia __23 Aprile 2024__

**L'Esperto d'Ufficio
Geom.Michele Valentino**

(Firmato digitalmente ed inviato telematicamente)

Via Rusco, 74 - 71121 Foggia
☎ 0881.726911 ☎ 0881.726911 @ michele.valentino@geopec.it
C.F.:VLNMHL73D26D643Y P.IVA:02203140716



INDICE ANALITICO

Premessa	pag.3
Operazioni peritali e attività d'indagine	pag.6
Risposta ai quesiti:	
1)Controllo preliminare dei documenti	pag.7
1BIS)Attuali e precedenti proprietà	pag.7
2)Identificazione del bene oggetto della vendita	pag.7
3)Descrizione sommaria del bene	pag.9
4)Valutazione complessiva del lotto unico	pag.14
5)Prezzo base d'asta dell'immobile del lotto unico	pag.18
6)Stato di possesso	pag.19
7)Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.19
8)Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag.19
9)Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	pag.20
10)Attestato di prestazione energetica	pag.20
10BIS)Altre informazioni per l'acquirente	pag.20
Fotografie	da pag.22
- Allegati	seguono



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.403/2012 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Consulenza tecnica d'ufficio **aggiornata** redatta dal tecnico Geom. Michele VALENTINO, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1856, con Studio Tecnico in (71121) Foggia alla Via Archimede Rusco civico 74, nel **procedimento esecutivo riunito iscritto ai nn. 403/2012 e 99/2022 R. G. Esec.** promosso dalla società *con sede in Foggia, alla Via Fraccacreta civico 104, difesa e rappresentata dall'Avv. Salvatore Ferrazzano elettivamente domiciliata presso il suo studio in Foggia al Corso Roma n.204, e, dalla società ,*
(sede Napoli) **contro il Sig.** *(nato a Caserta il 15 Maggio 1978) iscritto AIRE con residenza in Londra (dato fornito dal Comune di Città Sant'Angelo in data 19 Febbraio 2024) e la Sig.ra* *(nata a San Giovanni Rotondo lo 04/09/1981) residente in Pescara alla Via di Villa Basile n.2 (dato fornito dal Comune di Città Sant'Angelo in data 13 Marzo 2024).*

3

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Data decreto d'incarico:	04 Febbraio 2024
Data del giuramento:	-----
Data di scadenza per il deposito dell'elaborato peritale:	(60 giorni + 60 giorni di proroga) 03 Giugno 2024
Udienza:	16 Luglio 2024

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione, con propria Ordinanza dello 07 Novembre 2013, nominava lo scrivente, quale esperto d'ufficio per il compimento delle indagini, ai sensi dell'art.173 bis, co. 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella esecuzione immobiliare di che trattasi. Alla convocazione del 29 Gennaio 2014, lo scrivente procedeva al giuramento di rito durante il quale gli venivano posti i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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;

1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

2) all'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 indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del 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 quelli eventualmente liberati dal pignoramento 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi 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 dell'esistenza 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 necessario.

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 dell'1.09.1967, 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 la presenza 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 ad 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.

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

Successivamente in data 05 Febbraio 2024, tramite pec mail, allo scrivente veniva conferito incarico di aggiornare la perizia, assegnandogli il termine di **60 gg.** dalla data della comunicazione via pec mail.



Successivamente, in data 25 Marzo 2024, lo scrivente chiedeva proroga di altri 60gg al fine di poter ricevere tutte le informazioni dai pubblici uffici. (vedi allegato n.1)

Nella presente relata verranno indicati solamente gli elementi aggiornati, dal 2014 alla data odierna.

OPERAZIONI PERITALI e ATTIVITA' D'INDAGINE:

Dopo un accurato esame della documentazione trovata nel fascicolo d'ufficio, dopo il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. lo scrivente Geom. Michele Valentino prima dell'espletamento delle operazioni peritali di rito, provvedeva ad effettuare un'attività d'indagine per l'**aggiornamento** della documentazione in atti, presso gli uffici preposti della P.A. per l'acquisizione di eventuale altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico.

Precisamente, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia Territorio - Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia, per verificare le coerenze oggettive e soggettive, sia i dati catastali aggiornati, tramite le relative visure ipotecarie e catastali, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale aggiornati, per verificare la corrispondenza storica catastale dell'immobile esecutato e per effettuare l'aggiornamento ipotecario all'attualità 12 Febbraio 2024 (vedi allegato n.2); presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio del Registro Gestione Controllo Atti di Foggia, per conoscere l'esistenza o meno di eventuali contratti di fitto e/o statio di possesso sull'immobile oggetto di stima (vedi allegato n.3); presso l'Area di Sviluppo Industriale per conoscere l'eventuale debitoria se esistente; presso gli uffici dell'Acquedotto Pugliese di Foggia per conoscere eventuali debitorie e presso il Comune di Città Sant'Angelo per conoscere ed avere aggiornata la residenza dei debitori » (vedi allegati n.5).

Ricercate e ritirate tutte le documentazioni occorrenti di cui sopra, l'esperto d'ufficio Geom. Michele Valentino, in comune accordo con l'Avv. Cristiano Pio De Trino – in qualità di custode giudiziario -, procedeva ad effettuare il sopralluogo per il giorno 17 Febbraio 2024 alle ore 09.30, presso l'immobile pignorato ubicato in Foggia alla S.S.16 per Bari Km.683,000, con il quale avranno inizio le operazioni peritali (vedi allegato 1).

Nel corso del sopralluogo si provvedeva ad effettuare una ricognizione esterna della location (zona agricola) in cui è ubicato l'appartamento.

Da informazioni assunte in loco dal vicinato, da un paio di anni l'utenza idrica di approvvigionamento è attinta



dall'Acquedotto Pugliese S.p.A. e non più dal Consorzio Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Foggia. Per lo smaltimento delle acque reflue dei servizi igienici, invece, veniva adoperata una vasca IMHOFF con pozzetta di raccolta del liquame chiarificato e che lo smaltimento delle acque reflue e dei liquami provenienti dall'immobile vengono smaltiti -così come riferito dal vicinato- dalla società Ecoservizi ambientali di , con sede in San Ferdinando di Puglia. Il pozzetto di acqua bianca e nera è collocato nella proprietà del confinante (distinta in N.C.E.U. al F.lio 173 P.Ila 842 Sub.2) antistante la proprietà oggetto della presente stima.

BENE UBICATO IN ABITATO DI FOGGIA AD USO ABITAZIONE NELLA TIPOLOGIA DI VILLINO, DISTRIBUITO FRA IL PIANO TERRA E PRIMO, ED UBICATO SULLA STRADA STATALE 16 PER BARI AL Km. 683,000 IN LOCALITA' "CONCA D'ORO".

-LOTTO UNICO-

Risposta ai quesiti:

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

Invariata rispetto alla precedente perizia.

1BIS) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA':

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

Invariata rispetto alla precedente perizia.

Cronistoria catastale:

- Si aggiunge alla descrizione della precedente perizia: la variazione del 28/08/2013 – inserimento in visura dei dati di superficie. (vedi allegato n.1)

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. L'appartamento destinato ad **abitazione in villino** è ubicato nella zona agricola del Comune di Foggia e precisamente alla Strada Statale 16 per Bari al Km.683,000 alla Località Conca d'Oro e identificato in **N.C.E.U. di Foggia al Foglio 173 Particella 842 Subalterno 1**, Categoria A/7, Classe 2, vani 4.5, Rendita



Catastale di € 464.81, distribuito tra piano terra e primo (vedi allegato n.2).

Per raggiungere l'immobile partendo dalla Fiera di Foggia e dal Palazzo degli Ufficiali Giudiziari (U.N.E.P.) di Foggia, occorrerà procedere in direzione Corso del Mezzogiorno per poi percorrere la Strada Statale 16 per Bari, percorrendo una distanza di circa Km.6,000 solo all'andata. Si giungerà, poi, ad uno svincolo segnalato dal quale si potrà facilmente vedere un complesso immobiliare recintato, nel quale è compreso anche il villino oggetto di studio (vedi foto nn.1, 2, 3 e 4). Si potrà entrare nel giardino di pertinenza dell'appartamento, attraversando un cancello, poi, si dovranno percorrere circa 20 mt. lungo il vialetto frontale di proprietà di terzi e meglio identificato in N.C.E.U. al F.lto 173 Particella 646 sub 3, vialetto che da accesso sia all'immobile confinante e precedente il nostro, distinto con la Particella 842 sub. 2, che all'immobile successivo il nostro (posto alla fine del vialetto) e identificato in N.C.E.U. al F.lto 173 Particella 646 sub. 3 (vedi foto nn. 1 e 4).

Dalla lettura del rogito notarile di provenienza di a e e (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – S.P.I. di Foggia in data 25/10/2006 al num. part. 16557), non si fa alcuna menzione inerenti a servitù. L'ingresso all'abitazione, con antistante giardino e terrazzino a livello, di cui alla presente relata, è il secondo sulla destra. Il fabbricato in cui persiste l'u.i.u. oggetto di studio è distribuita su tre livelli fuori terra. Nel subalterno 1 (pignorato) al piano terra si trova la rampa di scale che da accesso al secondo livello fuori terra, nonché al piano primo dov'è ubicato l'appartamento oggetto di studio. Ed infine il terzo livello fuori terra, il sottotetto, avente utilità di locale "camera d'aria" nonché "vano tecnico". Visto lo scopo, sia termico che di "vano tecnico", ha le relative altezze (alle estremità di mt.0,40 e mt. 1,74 per poi alzarsi al colmo a mt. 2,25 , quindi inferiori a mt.2,40) che ne impedisce qualunque tipo abitabilità. (Vedi foto n.7). L'intera palazzina ha la copertura a falde inclinate. L'appartamento di che trattasi affaccia con un terrazzo sul vialetto di ingresso e sul giardino dell'appartamento sottostante (come detto in precedenza di proprietà di terze ditte). L'immobile è in parte circoscritto da uno steccato in legno con un cancello in ferro, tranne per una piccola porzione al di fuori dello steccato, che è adibita a posto auto sotto la quale venne installato il serbatoio di gas GPL (vedi foto nn.10 e 11).

L'immobile all'epoca del sopralluogo, 17 Febbraio 2024, era disabitato.

La zona, prettamente agricola, è poco frequentata dai mezzi pubblici, non sono presenti aree ricreative, non sono presenti numerosi esercizi commerciali al servizio degli immobili presenti nella zona, è provvista di



urbanizzazione primaria e secondaria, non sono presenti scuole o altre attività d'istruzione e di culto, è presente un'attività di ristorazione a confine, è una zona acusticamente a basso livello sonoro.

Coerenze: a nord con fabbricato e corte identificato con Particella 842 subalterno 2 di proprietà dei coniugi e ; a sud ed est con fabbricato e corte identificato con Particella 646 subalterno 2 (oggi sub.3) di proprietà , ad ovest con fabbricato e corte identificato con Particella 841 di proprietà

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

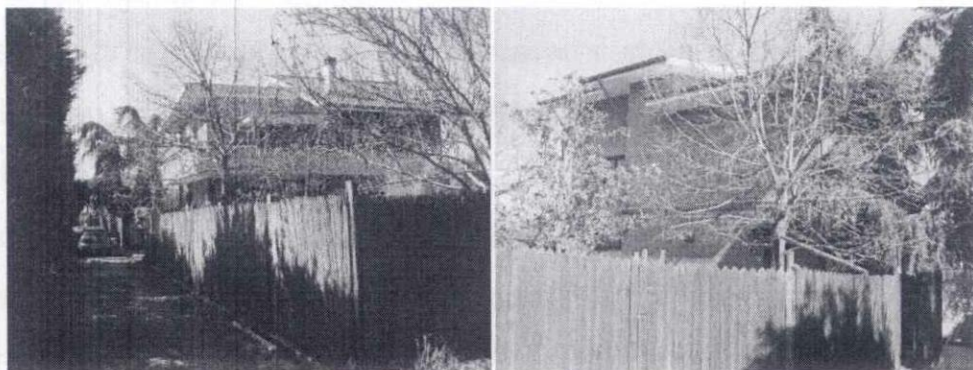
L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato del Comune di Foggia e precisamente in zona agricola denominata Località Conca d'Oro. Per raggiungere l'immobile partendo dalla Fiera di Foggia e dal Palazzo degli Ufficiali Giudiziari (U.N.E.P.) di Foggia, occorrerà procedere in direzione Corso del Mezzogiorno per poi percorrere la Strada Statale 16 per Bari, percorrendo una distanza di circa Km.6,000 solo all'andata. Si giungerà, poi, ad uno svincolo segnalato dal quale si potrà facilmente vedere un complesso immobiliare recintato, nel quale è compreso anche il villino oggetto di studio (vedi foto nn.1, 2, 3 e 4). La zona, prettamente agricola, è poco frequentata dai mezzi pubblici, non sono presenti aree ricreative, non sono presenti numerosi esercizi commerciali al servizio degli immobili presenti nella zona, è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria, non sono presenti scuole o altre attività d'istruzione e di culto, è presente un'attività di ristorazione a confine, è una zona acusticamente a basso livello sonoro.

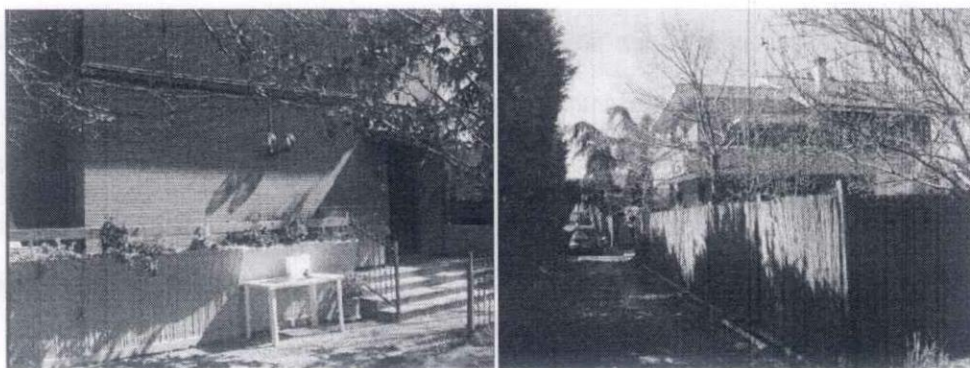
9

Firmato Da: VALENTINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 19c735

Descrizione dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico del punto A.

Appartamento in villino:





L'immobile è in parte circoscritto da uno steccato in legno con un cancello in ferro tranne per una piccola porzione al di fuori dello steccato che è adibita a posto auto sotto la quale venne installato il serbatoio di gas GPL (vedi foto nn.10 e 11). L'accesso all'appartamento è possibile percorrendo un vialetto, di proprietà di terzi, lungo poche decine di metri e precisamente entrando nel secondo cancello a destra (vedi foto nn.1, 2 e 4). Entrando nell'immobile pignorato si nota un giardino diviso da un cancelletto in tre parti, la prima con sedie e tavoli, la seconda adibita a prato e alberi ed una terza parte più riservata e contornata da rampicanti in cui è installato un gazebo, mobile, non fisso né ancorato a qualsivoglia struttura o pavimento. Adiacente al giardino una piccola terrazza alla quale si accede salendo pochi scalini e che dà accesso al vano scala principale dell'appartamento di cui trattasi. La scala formata da due rampe rivestite in mattoni in cotto di colore rosso scuro che conduce in un disimpegno dal quale è possibile accedere a tutti gli ambienti dell'immobile. Ruotando in senso orario l'appartamento è così dislocato: in una camera da letto piccola in cui è ubicata una scala a chiocciola che porta, tramite una botola di mt.1,20x1,20, al vano sottotetto adibito sin dalla nascita a locale "camera d'aria" nonché "vano tecnico", con le relative altezze (alle estremità di mt.0,40 e mt. 1,74 per poi alzarsi al colmo a mt.2,25, quindi inferiori a mt.2,40) che ne impediscono qualunque tipo di abitabilità; in una camera da letto matrimoniale più grande; in un bagno e nell'ambiente più grande ad uso cucina/soggiorno nel quale si trascorre la maggior parte della giornata. Tutti i pavimenti posti al livello sono rivestiti di parquet di color scuro in discreto stato di conservazione, tranne il bagno rivestito in piastrelle di prima scelta di color blue chiaro mentre il locale sottotetto è rivestito in legno di abete; tutti gli infissi esterni anche la finestrella (abbaino), sono in profilato metallico a taglio termico con vetro camera per un miglior mantenimento del comfort termico interno. La camera da letto piccola: prende luce naturale dalla finestra che affaccia



direttamente sul giardino. È un ambiente piccolo e rettangolare e dipinto su tutte le pareti, dotato d'impianto elettrico e tv. La camera da letto matrimoniale: prende luce naturale dalla finestra-balcone, è un ambiente di forma quadrata e dipinto su tutte le pareti, dotato d'impianto elettrico e tv. E' possibile accedere al balcone/terrazzo che affaccia sul giardino di pertinenza dell'appartamento posto al di sotto dell'immobile pignorato. Il bagno: prende luce naturale dalla finestra che affaccia prima sul balcone/terrazzo, è rivestito in piastrelle di colore blu chiaro, sia sulle pareti (fino ad un'altezza di mt.2.60 circa) che sull'intero pavimento. Sono installati tutti i sanitari. La cucina/soggiorno: quest'ambiente è il più grande dell'appartamento di forma rettangolare in discrete condizioni manutentive, che fa angolo sul lato Est del fabbricato con due accessi sul balcone-terrazzo che a sua volta ha affaccio sul giardino di proprietà del confinante. Dipinto su tutte le pareti, dotato d'impianto elettrico, tv, di caloriferi in ghisa. Il terrazzo: immette luce naturale alla camera da letto matrimoniale, al bagno e alla cucina-soggiorno. Sul terrazzo è installata la caldaia con potenza di 24 KW con alimentazione a metano, ma al momento del sopralluogo era staccata da qualunque fonte di rifornimento (vedi foto nn.8 e 9); è dotato d'impianto elettrico, è piastrellato con mattonelle in gres di colore rosso. Il locale sottotetto con funzione di "camera d'aria" o "vano tecnico": di forma rettangolare ha una superficie utile, per coprire parte dell'appartamento che comprende la camera da letto piccola e la camera da letto matrimoniale, oltre, l'intero bagno e il disimpegno. Si ha accesso tramite una scala a chiocciola avente una botola dell'ingombro di mt. 1,20x1,20 circa che lo collega alla camera da letto piccola. È un "vano tecnico" adibito a camera d'aria per attutire le variazioni climatiche fra l'ambiente esterno e il piano primo, per migliorare la prestazione energetica dell'immobile, regolare la temperatura interna contestualmente agli infissi esterni tutti in profilato metallico a taglio termico con vetro camera, il tutto per un miglior mantenimento del comfort termico interno. Non è abitabile viste le altezze. È rivestito in legno di abete su tutte le pareti, sul soffitto a falda con tre altezze diverse e sul pavimento; è dotato d'impianto elettrico e prende luce da un abbaino della dimensione di mt. 0,95x0,60 circa, che da affaccio sulla copertura del vano cucina/soggiorno. L'immobile è in discrete condizioni di abitabilità.



Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coeff.	Superficie Commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Appartamento	140,19	1,00	140,00	NORD	Buone
Terrazzo	36,00	0,25	9,00	NORD	Sufficienti
Terrazzo a livello giardino	21,50	0,25	5,40	OVEST	Sufficienti
Giardino	308,00	0,10	30,80	OVEST	Sufficienti
Totale mq.	505,69		185,20		

La superficie commerciale dell'immobile è pari in c.t. a mq.185,00 circa, comprensiva di tutte le superfici dell'immobile, coperte e scoperte.

Caratteristiche descrittive e tipologiche dell'appartamento:

- Strutture verticali: materiale: muratura e cemento armato; condizioni: buone.
- Tipologia di solai (struttura): solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Infissi esterni (componente edilizia): profilato metallico a taglio termico con vetro camera; condizioni: buone.
- Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.
- Rivestimento esterno: mattonato rosso con i parapetti dei balconi dipinti con colore chiaro; condizioni: buone.
- Rivestimento interno: dipinta a civile anche bicolore a coppia nella cucina/soggiorno, rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno, nel locale camera d'aria/sottotetto c'è un rivestimento in legno di abete su tutte le pareti e il soffitto; condizioni: buone.
- Pavimentazione interna appartamento: tutta la superficie in parquet tranne nel bagno che è rivestito con piastrelle in ceramica blue chiaro e nel vano dell'ultimo livello rivestito in legno di abete; condizioni: buone.
- Pavimentazione terrazzo: in gres rosso; condizioni: sufficienti.
- Impianto termico (impianto): tipologia: climatizzazione nel soggiorno-cucina, installazione di caldaia a metano di potenza 24 KWatt; diffusori: termosifoni in ghisa senza valvolino; condizioni: buone a prima vista.



-Impianto elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, installazione del salvavita differenziale da 25 Ampere con probabile messa a terra, tensione: 220V; condizioni: sembrerebbero buone, anche se sarebbe opportuno prendere in considerazione la sua verifica anche per eventuali aggiornamenti rispetto al D.M. 37/2008 s.m.i..

L'immobile è in parte circoscritto da uno steccato in legno con un cancello in ferro tranne per una piccola porzione al di fuori dello steccato che è adibita a posto auto sotto la quale venne installato il serbatoio di gas GPL (vedi foto nn.10 e 11). L'accesso all'appartamento è possibile percorrendo un vialetto, di proprietà di

terzi, lungo poche decine di metri e precisamente entrando nel secondo cancello a destra (vedi foto nn.1, 2 e 4). Entrando nell'immobile pignorato si nota un giardino diviso da un cancelletto in tre parti, la prima con sedie e tavoli, la seconda adibita a prato e alberi ed una terza parte più riservata e contornata da rampicanti in cui è installato un gazebo, mobile, non fisso né ancorato a qualsivoglia struttura o pavimento. Adiacente al giardino una piccola terrazza alla quale si accede salendo pochi scalini e che dà accesso al vano scala principale dell'appartamento di cui trattasi. La scala formata da due rampe rivestite in mattoni in cotto di colore rosso scuro che conduce in un disimpegno dal quale è possibile accedere a tutti gli ambienti dell'immobile. Ruotando in senso orario l'appartamento è così dislocato: in una camera da letto piccola in cui è ubicata una scala a chiocciola che porta, tramite una botola di mt.1,20x1,20, al vano sottotetto adibito sin dalla nascita a locale "camera d'aria" nonché "vano tecnico", con le relative altezze (alle estremità di mt.0,40 e mt. 1,74 per poi alzarsi al colmo a mt.2,25, quindi inferiori a mt.2,40) che ne impediscono qualunque tipo di abitabilità; in una camera da letto matrimoniale più grande; in un bagno e nell'ambiente più grande ad uso cucina/soggiorno nel quale si trascorre la maggior parte della giornata. Tutti i pavimenti posti al livello sono rivestiti di parquet di color scuro in discreto stato di conservazione, tranne il bagno rivestito in piastrelle di prima scelta di color blue chiaro mentre il locale sottotetto è rivestito in legno di abete; tutti gli infissi esterni anche la finestrella (abbaino), sono in profilato metallico a taglio termico con vetro camera per un miglior mantenimento del comfort termico interno. La camera da letto piccola: prende luce naturale dalla finestra che affaccia direttamente sul giardino. È un ambiente piccolo e rettangolare e dipinto su tutte le pareti, dotato d'impianto elettrico e tv. La camera da letto matrimoniale: prende luce naturale dalla finestra-balcone, è un ambiente di forma quadrata e dipinto su tutte le pareti, dotato d'impianto elettrico e tv. E' possibile accedere al balcone/terrazzo che affaccia sul giardino di pertinenza dell'appartamento posto al di sotto dell'immobile



pignorato. Il bagno: prende luce naturale dalla finestra che affaccia prima sul balcone/terrazzo, è rivestito in piastrelle di colore blu chiaro, sia sulle pareti (fino ad un'altezza di mt.2.60 circa) che sull'intero pavimento. Sono installati tutti i sanitari. La cucina/soggiorno: quest'ambiente è il più grande dell'appartamento di forma rettangolare in discrete condizioni manutentive, che fa angolo sul lato Est del fabbricato con due accessi sul balcone-terrazzo che a sua volta ha affaccio sul giardino di proprietà del confinante. Dipinto su tutte le pareti, dotato d'impianto elettrico, tv, di caloriferi in ghisa. Il terrazzo: immette luce naturale alla camera da letto matrimoniale, al bagno e alla cucina-soggiorno. Sul terrazzo è installata la caldaia con potenza di 24 KW con alimentazione a metano, ma al momento del sopralluogo era staccata da qualunque fonte di rifornimento (vedi foto nn.8 e 9); è dotato d'impianto elettrico, è piastrellato con mattonelle in gres di colore rosso. Il locale sottotetto con funzione di "camera d'aria" o "vano tecnico": di forma rettangolare ha una superficie utile, per coprire parte dell'appartamento che comprende la camera da letto piccola e la camera da letto matrimoniale, oltre, l'intero bagno e il disimpegno. Si ha accesso tramite una scala a chiocciola avente una botola dell'ingombro di mt. 1,20x1,20 circa che lo collega alla camera da letto piccola. È un "vano tecnico" adibito a camera d'aria per attutire le variazioni climatiche fra l'ambiente esterno e il piano primo, per migliorare la prestazione energetica dell'immobile, regolare la temperatura interna contestualmente agli infissi esterni tutti in profilato metallico a taglio termico con vetro camera, il tutto per un miglior mantenimento del comfort termico interno. Non è abitabile viste le altezze. È rivestito in legno di abete su tutte le pareti, sul soffitto a falda con tre altezze diverse e sul pavimento; è dotato d'impianto elettrico e prende luce da un abbaino della dimensione di mt. 0,95x0,60 circa, che da affaccio sulla copertura del vano cucina/soggiorno.

Il villino è in discrete condizioni di abitabilità e all'epoca del sopralluogo datato 17 Febbraio 2024 era disabitato.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO.

4.1. Criterio di Stima:

Pur nell'ambito del processo dell'ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche



proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Per l'immobile della presente valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno stimarlo adottando il procedimento di stima analitica. Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili al metro quadrato. A tale quotazione dovrà essere applicato un <<coefficiente di caratterizzazione di merito>>, per tener conto delle caratteristiche effettive dello stesso, in modo da conseguire la quotazione unitaria da applicare alla superficie commerciale¹ effettiva, ottenuta dalla somma della superficie lorda totale residenziale, sommata alle superfici pertinenziali, e moltiplicate per i relativi coefficienti di caratterizzazione. Per comparare l'immobile da stimare con quelli di riferimento, occorre analizzare le singole caratteristiche del primo, determinando per ogni caratteristica o per quelle più rilevanti, uno o più coefficienti, che traducono numericamente le differenze quantitative e/o qualitative rispetto agli immobili standard di riferimento. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune valutazioni, lo scrivente potrà stimare l'immobile e al fine di poter indicare il più probabile ed attendibile valore di mercato, si è proceduto a ricercare presso le agenzie immobiliari nel Comune di Foggia, a consultare numerose riviste specializzate nel settore, ad attingere informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2023 – 2^a semestre (ultimo dato disponibile), a verificare eventuali atti di compravendita in zona, a considerare il mercato immobiliare in questo particolare periodo di crisi, da cui si è ritenuto opportuno quantificare il valore/mq. in € 1.165,00 (€ millecentosessantacinque/00), a cui occorrerà apportare, tramite i coefficienti correttivi, qualche correzione in funzione di quanto sopra esposto. È di notevole importanza far notare che, a differenza della precedente perizia di stima che calcolava il valore commerciale dell'immobile per la quota di 1/2 di piena proprietà, la presente perizia, in seguito alla trascrizione del pignoramento del 23/03/2022 (avente num.part.5519 trascritto in data 23 Marzo 2022 presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I.di Foggia), stima la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, quindi l'intera proprietà, intestata ai Sigg. Gianluca Zito e Marina Perrone.

La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a mq.185,00 circa in c.t.

¹ La superficie commerciale è la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, di superfici esterne e altre superfici attinenti all'uso dell'immobile, nelle relative quote di spettanza. (Fonte B.I.R. – Azienda per il mercato immobiliare della CCIAA di Roma – ed approvati dalla Commissione centrale tecnica della UNITER il 26/3/98 con norma UNI 10750).



Per poter ricavare il più probabile ed attendibile valore di mercato, bisognerà adeguare il valore/mq. ricavato dalle indagini di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tramite i c.d. *coefficienti di caratterizzazione di merito*, così come segue:

- coefficiente di piano** (piano primo senza ascensore):1,00
- coefficiente di differenziazione esterni** (cioè tra edifici diversi): età, qualità e stato di manutenzione. Età, è stato sviluppato il coefficiente che comprende l'età del fabbricato per edifici costruiti entro 10 anni or sono(edificio di qualità media, non di lusso e non popolare). Qualità:media (avente un'architettura di carattere non lussuosa nè popolare, costruzione di media qualità, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico). Stato di manutenzione:buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile):0,80
- coefficiente per tipologia catastale** (categoria catastale A/7 - abitazioni in villini):1,40
- coefficiente per abitazione con aria condizionata o di rinfrescamento estivo**:1,02
- coefficiente di esposizione panoramica/orientamento** (media):0,95
- coefficiente per il giardino a servizio della singola unità abitative**: 1,10
- coefficiente di esposizione** (unica, doppia o tripla esposizione a strade, viale, piazze etc.): 1,00
- coefficiente di destinazione**: (riferita alla destinazione d'uso delle unità immobiliari, in virtù della quale si distinguono le seguenti categorie:civile abitazione, sottotetto adibito civile abitazione, attività commerciale, ufficio/studio, box-auto e cantinola <0,60-1,05>: 1,00
- coefficiente per gli impianti tecnologici**: 1,02
- coefficiente di rumorosità della zona** (bassa): 1,00
- coefficienti di rifiniture di pavimenti** <0,96-1,02> **e rivestimenti** <0,97-1,01> **interni**, si effettuerà la media dei due coefficienti: 0,98.
- coefficiente di distribuzione interna**: in riferimento alla disposizione interna dei vani ed alla loro funzionalità rispetto all'uso <0,80-1,00>:1,00.
- coefficiente di locazione ad uso abitativo (canone libero anni 4+4)** <anni restanti per la scadenza del contratto: 3 anni>: 0,70

Il prodotto dei coefficienti di caratterizzazione è pari a $1,00 \times 0,80 \times 1,40 \times 1,02 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times$



$1,02 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,70 = 0,835$, che moltiplicato per € 1.165,00/mq, darà il valore commerciale dell'immobile che sarà pari a **€/mq. 972,00 c.t.** (€ novecentosettantadue/00).

4.2. Fonti d'informazione:

Per definire il prezzo medio al metro quadrato per appartamenti ad uso abitativi in villini insediati in zona e in zona agricola, è si è proceduto a ricercare presso le agenzie immobiliari nel Comune di Foggia, a consultare numerose riviste specializzate nel settore, ad attingere informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2023 – 2^a semestre (ultimo dato disponibile), a verificare eventuali atti di compravendita in zona, da cui è scaturito che:

4.3. Valutazioni delle superfici:

Immobile	Superficie commerciale (mq.)	Valore intero (Quota 1/1 p.p.) € c.t.
Abitazione (in villini)	185,00	€ 180.000,00

17

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Opere edilizie necessarie alla divisione: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale dell'appartamento² circa: € 3.000,00

Gli adeguamenti suggeriti sono stati valutati tenendo debito conto della variazione catastale interna apportata nella cucina/soggiorno descritta al paragrafo 9.2, e del fatto che la quota pignorata stimata è pari all'intera piena proprietà dell'appartamento.

È opportuno inoltre tener conto:

- della situazione deteriorata dell'esterno dell'immobile, sulla quale sono passati oramai anni e anni, senza aver ricevuto alcun intervento di manutenzione (vedi foto nn.8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14);

² Dal momento che la difformità riscontrata, consistente nella regolarizzazione dei due tramezzi demoliti nel vano cucina/soggiorno, a giudizio dello scrivente, non sembrerebbe essere di complessa entità, si è ritenuto opportuno calcolare i diritti d'ufficio, per il deposito della CILA in sanatoria presso il S.U.E. del Comune di Foggia, pari ad € 1.000,00 circa salvo imprevisti. Mentre i diritti d'ufficio per l'aggiornamento catastale, sono in misura fissa di € 50,00.

Sarebbe consigliabile nel corso dell'aggiornamento solo catastale inserire anche la planimetria del vano tecnico/sottotetto.



- del fatto che sarebbe opportuno verificare ed eventualmente adeguare l'impianto elettrico alle nuove normative vigenti, vedi D.M. 37/2008 ss.mm.ii.;

per la quale occorrerà apportare un'ulteriore correzione del 20% circa di €180.000,00.

- Che il contatore dell'acqua (oggi gestito dall'Acquedotto Pugliese e non più dall'A.S.I.) è unico per entrambi i subalterni della palazzina e che sarebbe opportuno e consigliabile installare un nuovo contatore all'interno dell'appartamento pignoramento (subalterno 1) che comporta un costo di circa € 600,00+IVA= € 732,00 circa al momento della presente relata, così come da preventivo chiesto, a titolo gratuito, ad uno specialista in termoidraulica (vedi allegato n.4);
- che occorrerà sostituire la serratura della porta di ingresso, serratura molto particolare, tipo caveau, per le sue caratteristiche di sicurezza, è il cui importo ammonta a circa € 600,00+IVA= € 732,00 circa al momento della presente relata;
- che la situazione reale dell'immobile non rispecchia quella catastale perché: a)il grafico del piano contenente il "vano tecnico" o sottotetto o locale camera d'aria, non viene riportato nella planimetria catastale dell'immobile; b) in loco risultano demoliti due piccoli tramezzi nel vano cucina/soggiorno. Pertanto sarebbe opportuno aggiornare la planimetria catastale.

A fronte di quanto sopra si è ritenuto giusto applicare una correzione decurtando tali somme dall'importo complessivo di stima giungendo alla cifra totale riportata nel paragrafo 5.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO:

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 0,00

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui al paragrafo 4.4, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, in c.t.:

€ 139.500,00

Il valore stimato dell'intera piena proprietà dell'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, oggetto della presente valutazione è pari ad **€ 139.500,00 (€ centotrentanovemilacinquecento/00).**



6. STATO DI POSSESSO.

A seguito dell'istanza prodotta tramite pec mail del 13 febbraio 2024 inviata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Foggia e protocollata al n.24048, veniva rilasciata in data 4 marzo 2024 con protocollo AGEDP-FG_37557_2024_1667 a firma del Capo Team () certificazione attestante che non risultano, alla data del 4 marzo 2024, registrati contratti di locazione. (vedi allegato n.3)

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato.

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

Vedi perizia precedente.

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

8.1. Iscrizioni.

Vedi perizia precedente

8.2. Pignoramenti.

Sull'appartamento e sulla quota di 1/1 di piena proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare grava, ulteriore pignoramento:

-atto giudiziario di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pescara l'1 Febbraio 2022 al n.429 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 Marzo 2022 avente n.5519 di Registro Particolare e n.6942 Registro Generale, in favore della società () – A' () s.r.l. (con sede in Napoli C.F. ()) per la quota di 1/1 di piena proprietà e contro il Sig. () nato a Caserta il 15 Maggio 1978) per la quota di 1/2 di piena proprietà e () (nata a San Giovanni Rotondo il 4 Settembre 1981) per la quota di 1/2 di piena proprietà, sul seguente immobile ubicato in abitato di Foggia alla Via Conca d'oro snc e distinto in N.C.E.U. al Foglio 173 Particella 842 Subalterno 1, Cat. A/7, vani 4.5, piano terra. (vedi allegato n.3)



9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

9.1. Conformità edilizia e urbanistica:

In riferimento alla conformità edilizia urbanistica, in seguito al colloquio tenutosi in data 04 Aprile 2024 presso il S.U.E. di Foggia, dal momento che il vano sottotetto denominato "vano tecnico", è presente negli elaborati grafici presentati presso l'Ufficio Tecnico comunale - in seguito ai quali sono stati rilasciati opportuni titoli abilitativi e non edilizi -, l'immobile può considerarsi conforme alla situazione edilizia ed urbanistica.

9.2. Conformità catastale:

-la conformità soggettiva esiste in quanto la titolarità catastale dei diritti reali dell'immobile rispecchia quella della pubblicità immobiliare;

-la conformità oggettiva non esiste perché la situazione reale dell'immobile non rispecchia quella catastale, perché:

- il grafico del piano contenente il "vano tecnico" o sottotetto o locale camera d'aria, non viene riportato nella planimetria catastale dell'immobile;
- in loco risultano demoliti due piccoli tramezzi nel vano cucina/soggiorno che compaiono ancora nella planimetria catastale.

Pertanto sarebbe opportuno aggiornare la planimetria catastale. Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono indicati nel su citato paragrafo 4.4.

9.3. Pratiche edilizie:

Vedi perizia precedente.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA, oggi, ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.):

In mancanza dell'opportuna documentazione relativa all'impianto termico, non è stato possibile redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

10BIS. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-Quote ordinarie mensili di gestione dell'immobile, (locazione):

€ 0,00



-Spese ordinarie ogni quattro mesi per la pulizia e disinfestazione del
pozzo nero con opportuna certificazione, circa: € 300,00

-Spese per acquisto del combustibile GPL per il rifornimento
completo del serbatoio per riscaldamento e servizi domestici
(ad uso di entrambi gli appartamenti), circa: € 1.500,00

-Debitoria relativa all'utenza idrica da liquidare al Consorzio dell'Area di Sviluppo
Industriale della Provincia di Foggia, dal 03 Aprile 2014
(compresi) al 14 Febbraio 2024 : € 0,00

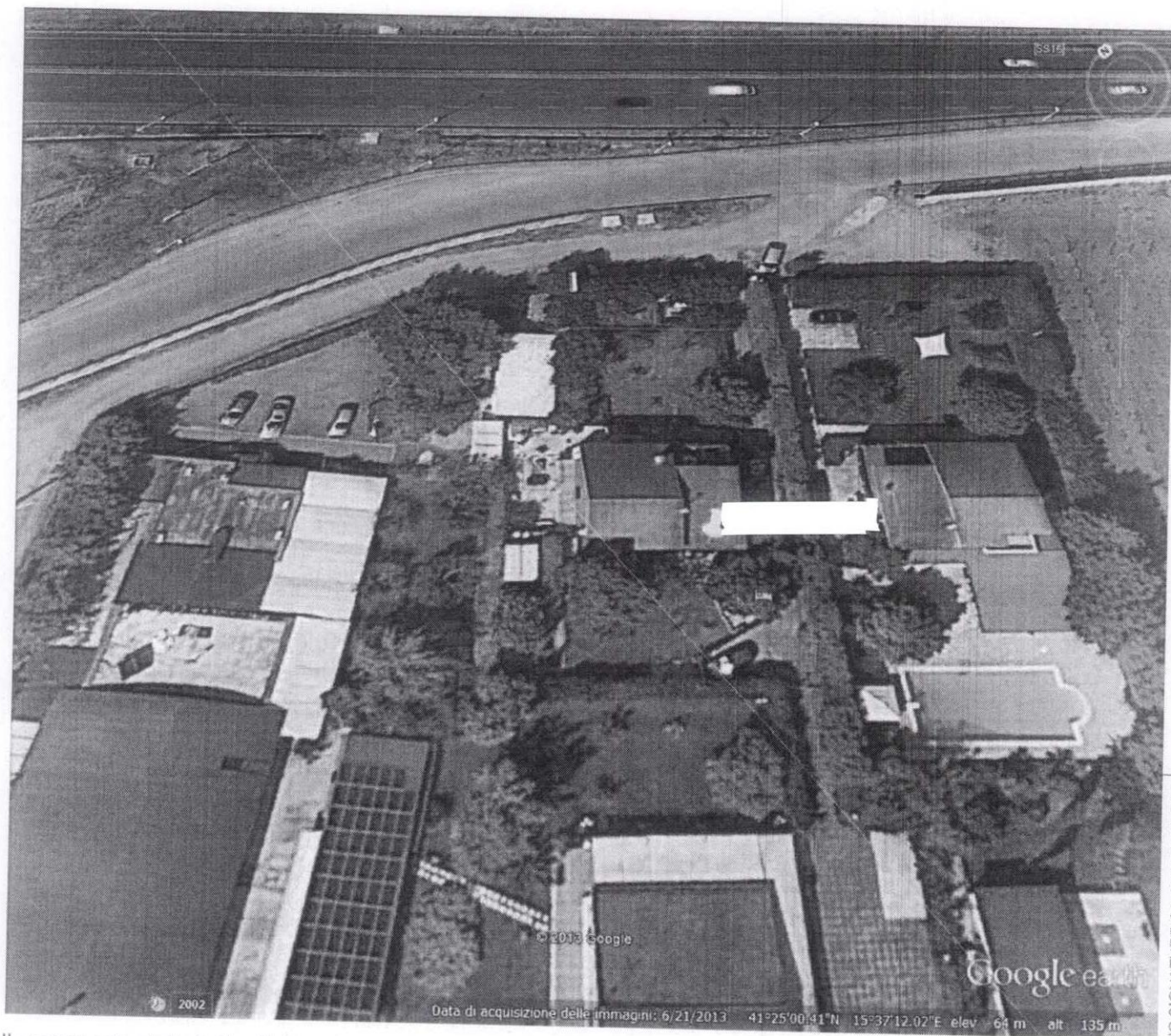
Con quanto sopra il sottoscritto C.T.U. Geom. Michele VALENTINO ritiene di aver adempiuto secondo
coscienza al compito affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Foggia li 23/04/2024

L'Esperto d'Ufficio
Geom. Michele Valentino
(Firmato digitalmente ed inviato telematicamente)

21





Il segnaposto giallo indica l'ubicazione dell'immobile oggetto si stima.

Via Rusco, 74 - 71121 Foggia
☎ 0881.726911 ☎ 0881.726911 @ michele.valentino@geopec.it
C.F.:VLNMHL73D26D643Y P.IVA:02203140716



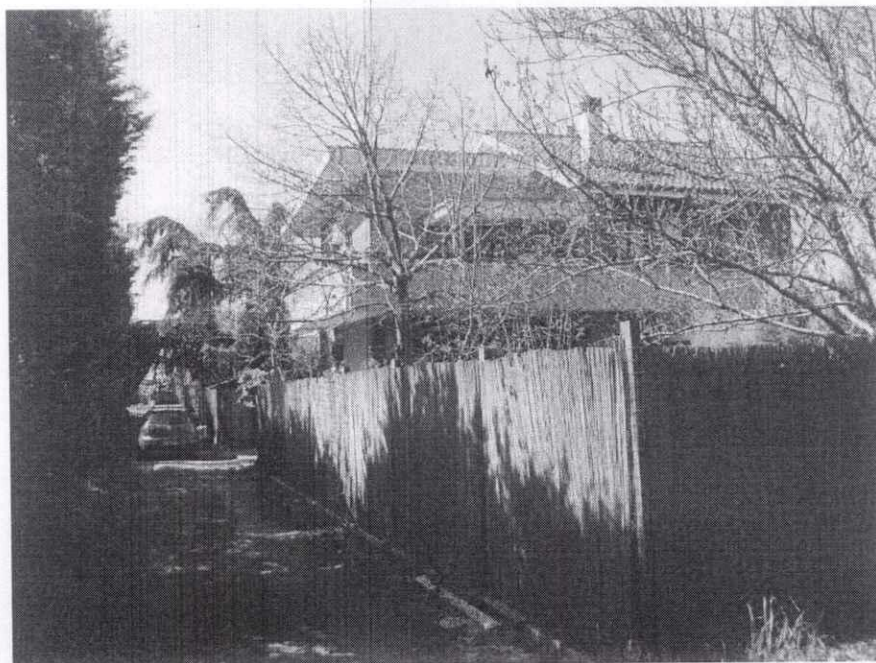


Foto 1

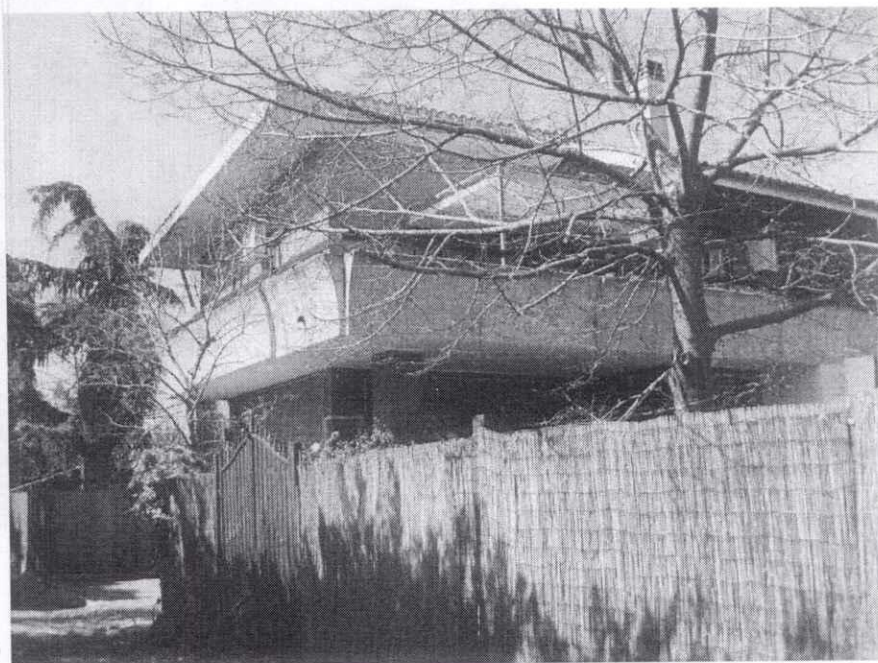


Foto 2



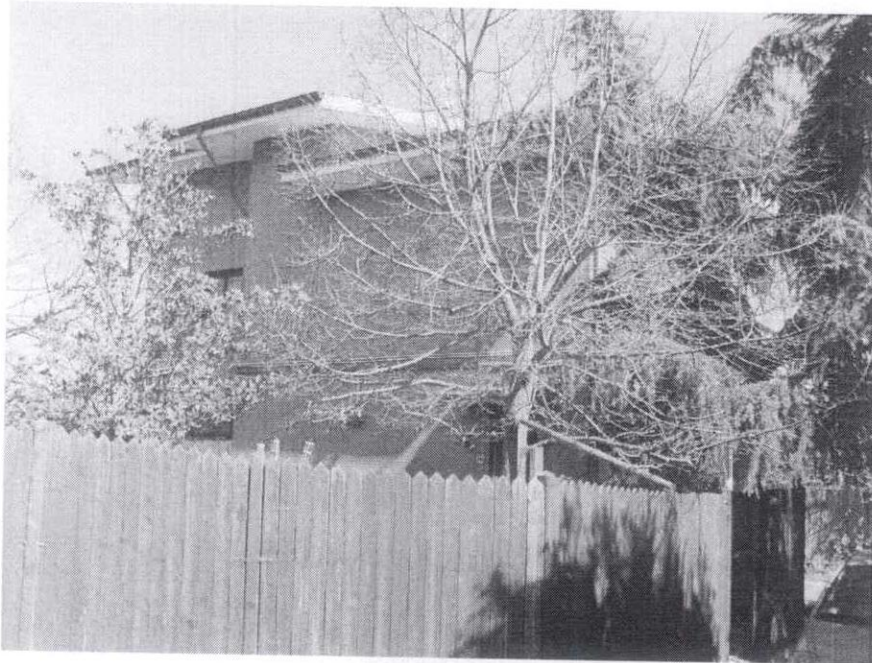


Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



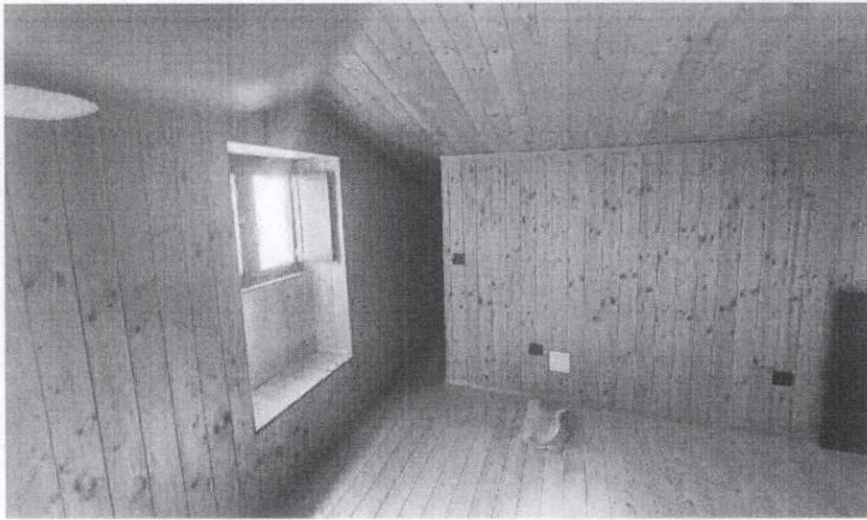


Foto 7

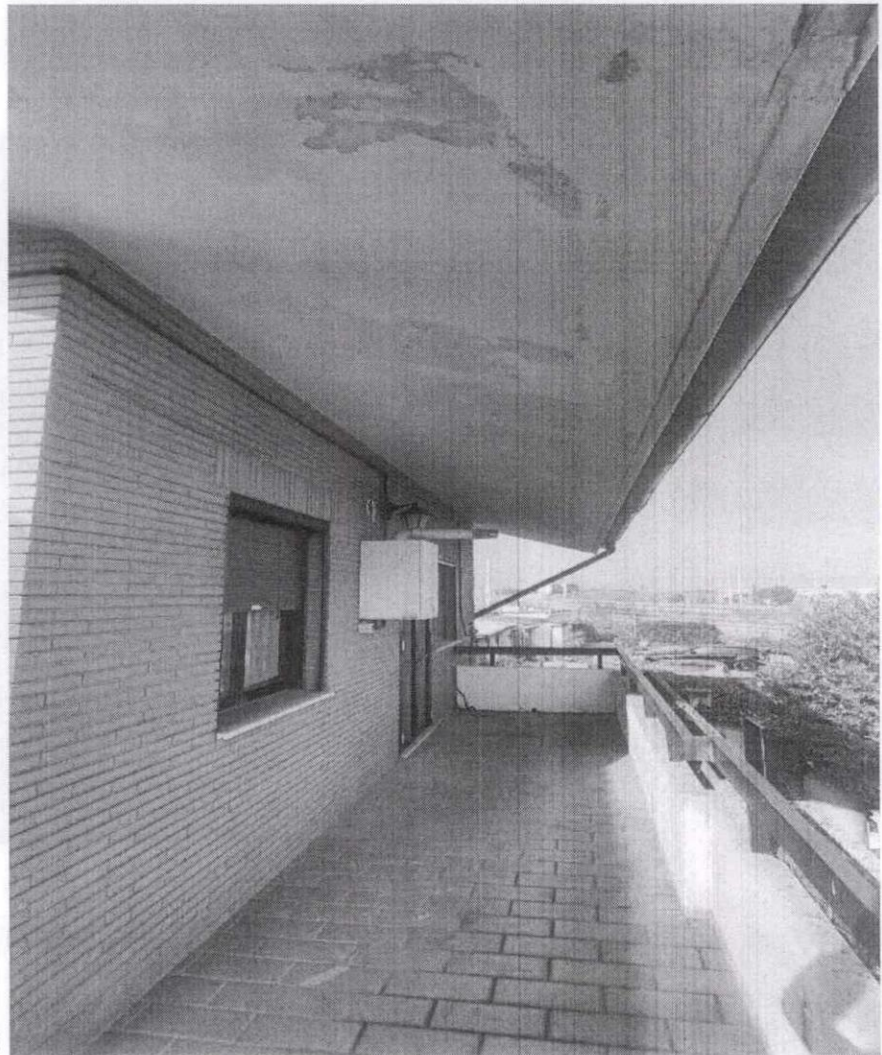


Foto 8





Foto 9

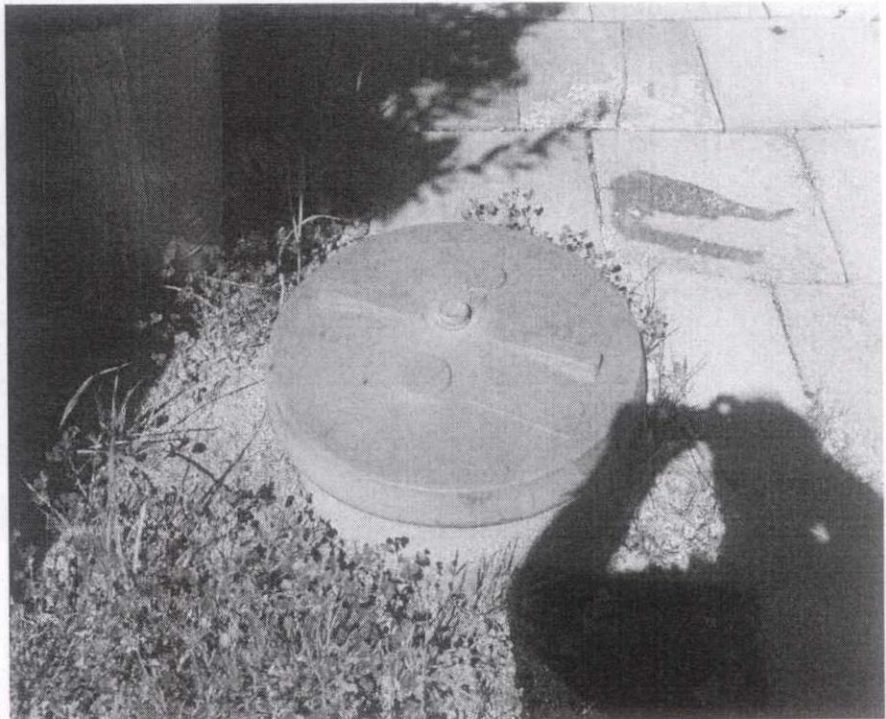


Foto 10





Foto 11

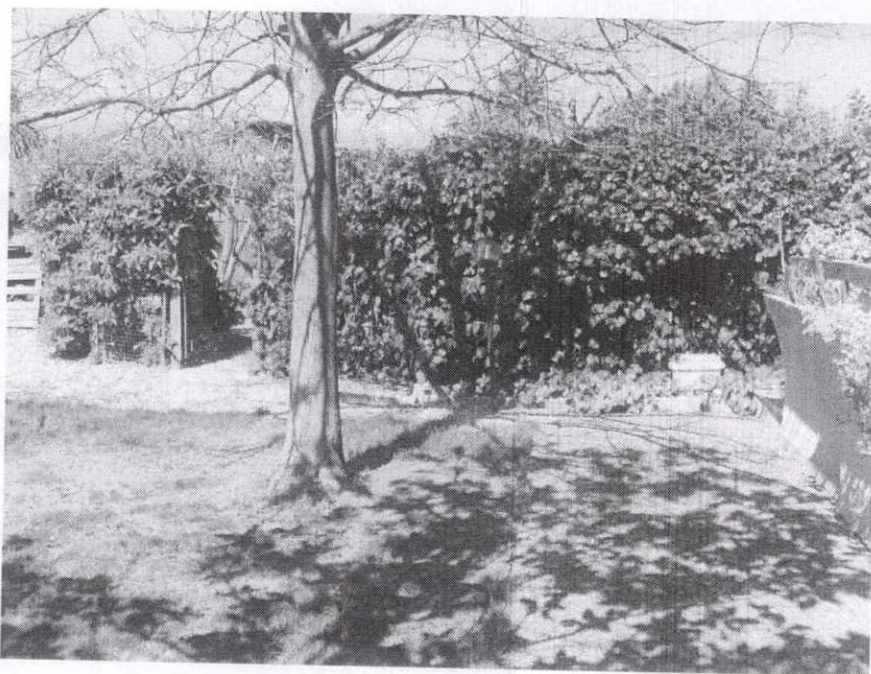


Foto 12





Foto 13



Foto 14



N=-5500

E=5700

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

FA

Vis. tel. (0 90 euro)



1 Particella: 842

Comune: (FG) FOGGIA.
Foglio: 173

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metr
Protocollo pratica T36963/2024

18-Mar-2024 9:30:30

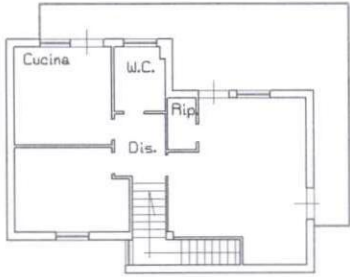
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0111924 del 19/05/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia Via Bari civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 173 Particella: 842 Subalterno: 1	Compilata da: Cancelliere Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia N. 1574

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

H = m. 2,90



PIANTA PIANO TERRA

H = m. 2,90



p.l.la 842/2

p.l.la 842/1

p.l.la 674/2

p.l.la 646 sub.2

p.l.la 646/2

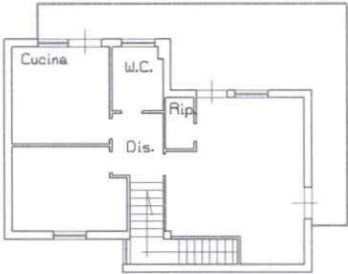
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0111924 del 19/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia	
Via Bari	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cancelliere i
Foglio: 173	Iscritto all'albo:
Particella: 842	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Foggia
	N. 1574

Scheda n. 1 Scala 1:200

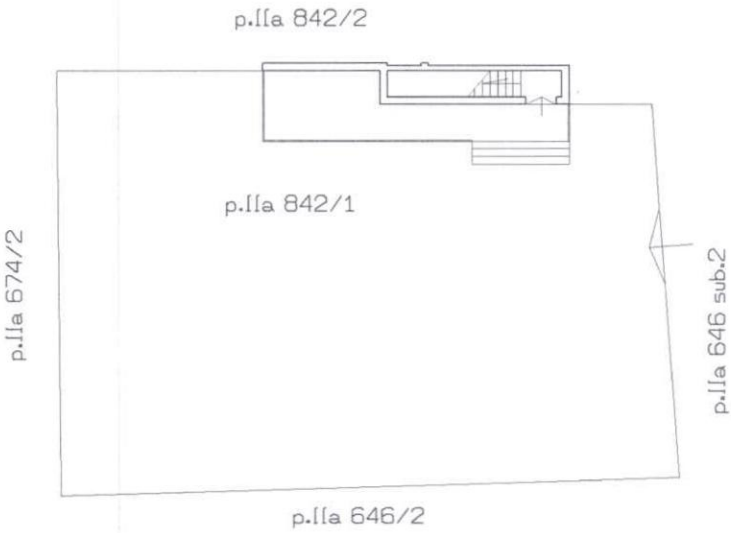
PIANTA PIANO PRIMO

H = m. 2,90



PIANTA PIANO TERRA

H = m. 2,90





STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELE VALENTINO

Ill.mo
Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Stefania Rignanese
Tribunale Ordinario di FOGGIA

Oggetto: *risposta chiarimento relazione di stima all'Avv. De Trino* relativa alla procedura esecutiva immobiliare n.403/2012 R.G.Esec. del Tribunale di Foggia, promossa dalla società !

Udienza: 16 Luglio 2024

Preg.mo Avv. Cristiano DeTrino,
riscontro la Sua e preciso che nello stimare il valore dell'immobile ho tenuto conto della preclusione relativa all'inetrclusione, ma tuttavia, per mero errore materiale a pag. 18, laddove ho applicato una ulteriore decurtazione del 20% circa di euro 180.000,00 ho ommesso di indicare che detta decurtazione teneva conto anche di detta situazione.

Pertanto, mi appresto a depositare il chiesto chiarimento, precisando che a pag. 18 della relazione di stima laddove ho apportato un'ulteriore correzione di stima del 20% circa di euro 180.000,00, con tale decurtazione si è tenuto conto anche del fatto che l'immobile è intercluso e che per accedere nell'immobile bisogna percorrere un vialetto che ricade su altra p.la di proprietà di terzi.

Distinti saluti.

Foggia li 10 Luglio 2024

L'Esperto d'Ufficio
Geom. Michele VALENTINO
(Firmata digitalmente ed inviata telematicamente)

