

STUDIO TECNICO
ARCH. ROBERTA MARFELLA
VIA MONTEGRAPPA N. 67 – FOGGIA –
cell.: 339.1472687; pec.: robertamarfella@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

All'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione
Dott. Palagano Michele

Consulenza tecnica relativa alla procedura
immobiliare [REDACTED] /
Procedura n. 62/2017 R.G. Esec. Trib. FG

Foggia, 22/10/2019



**All'III.mo Signor Giudice dell'esecuzione
Dott. Palagano Michele**

OGGETTO: **Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare**
T [REDACTED] / Procedura
n. 62/2017 R.G. Esec. Trib. FG

Premessa

La sottoscritta arch. Roberta Marfella, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n. 1091, con studio in Foggia alla Via Montegrappa n. 67, riceveva incarico dal Tribunale di FOGGIA nella persona del Giudice dott. Michele PALAGANO, con decreto emesso in data 3.6.2019, di redigere la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, al fine di stimare i beni pignorati nella suddetta procedura immobiliare R.G. Esec. N. 62/2017, espone quanto segue:

Generalità

Il Sig. risulta intestatario, dell'intera quota del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni (allegato n. 1), del seguente immobile:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra e primo di una palazzina sita in Torremaggiore (FG) tra la Via Gobetti e Viale Togliatti, pervenuta per Atto di Donazione rogato dal notaio Dott. Follieri Luciano Mattia in data 18.1.1994, registrato e trascritto a Lucera in data 15.2.1994 ai nn. 1133/937 (allegato n. 2).

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- partecipazione all'udienza di giuramento;
- esame degli atti del procedimento;
- acquisizione della visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa del F. 94, particella 3069, sub. 2, in data 11.9.2019;
- acquisizione della visura storica, planimetria catastale del F. 94, particella 3069, sub. 5, in data 16.9.2019;
- domanda di accesso agli atti dell'immobile di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore in data 12.9.2019;
- acquisizione dell'Atto di Donazione presso il Notaio Follieri;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 13.9.2019;
- acquisizione Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di Torremaggiore in data 16.9.2019;
- verifica e individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale dell'immobile;
- ricognizione e sopralluogo sull'immobile costituente lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite



anche tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni in data 3.10.2019;

- accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia del Permesso di Costruire e Varianti, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche in sanatoria in data 3.10.2019 senza riuscire ad ottenere copia degli atti e documenti;
- accertamento della regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nel Permesso di Costruire e Varianti al Permesso di Costruire;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati ISTAT, pubblicazioni specializzate, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Decreto Ingiuntivo, depositato il 14.2.2012, il Giudice Unico dott.ssa Alessandra Cesi, del Tribunale di Foggia, sezione Distaccata di San Severo, condannava il sig. , al pagamento, in favore della sig.ra Tesoriello Livia Libera e per le causali di cui a ricorso, della complessiva somma di € 29.838,00, oltre interessi legali dalla domanda fino all'effettivo soddisfo, nonché le spese del procedimento, oltre IVA e CAP come per legge.

Con Sentenza n. 1001/2016, emessa il 4 aprile 2016, dal Tribunale di Foggia in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa T. Di Gioia, il sig. , veniva condannato al pagamento in favore della sig.ra [REDACTED], della somma di euro 15.726,00, oltre interessi ex. art. 15 D.Lgs. 231/2002, nonché al pagamento della metà delle spese processuali, quantificate in euro 3.627,00.

Con Atto di Precetto notificato in data 3.11.2016, la sig.ra [REDACTED], titolare della Stazione di Servizio AGIP in San Severo, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Mastrangelo, intimava al sig. , di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 26.135,50 oltre interessi, successive e occorrenti. Con Atto di Pignoramento notificato in data 11.1.2017, l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento dell'unità immobiliare, in piena proprietà del sig. , di cui si da descrizione:

- **immobile sito in Torremaggiore (FG), riportato in catasto al Foglio 94, particella 3069, subalterno 2, Via Togliatti 131-Via Gobetti 87, categoria A3, vani 3.**

Con istanza di vendita depositata il 24.2.2017, la sig.ra [REDACTED] chiedeva procedersi alla vendita del bene pignorato.

Con Atto di Intervento, depositato il 14.9.2017 l'Agenzia delle Entrate - Riscossione, in persona del legale rappresentante pro tempore Ernesto Maria Ruffini, rappresentata dal dipendente delegato [REDACTED], creditrice nei confronti del sig. della somma di euro 84.240,70 compresi li accessori di legge, interveniva nella procedura n. 62/2017.

La procedura veniva rinviata al 7.1.2020.

Sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione

Al fine di svolgere l'incarico affidatole in tutta scienza e coscienza e rispondere compiutamente ai quesiti a lei posti, il giorno 3.10.2019, la sottoscritta si recava sul luogo per cui e causa, sito in Torremaggiore alle ore 10.00, così come comunicato con raccomandata postale a/r del 13.9.2019 e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso all'immobile sito alla Gobetti n. 87 conducendo attente indagini di sopralluogo e provvedendo al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al fine di verificare la consistenza, lo stato di



manutenzione e le condizioni statiche sia della porzione immobiliare che dell'intero compendio immobiliare in cui essa risultava compresa (allegato n. 3 - verbale n. 1).

La sottoscritta, il giorno 12.9.2019, consegnava domanda di accesso agli atti dell'immobile di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore (allegato n. 4) e in data 3.10.2019 si recava presso gli uffici tecnici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia senza riuscire ad ottenere copia degli atti e rimandando ad altra data il ritiro degli stessi previo accordo telefonico.

Il giorno 11.9.2019, la sottoscritta estraeva copia della visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa ed elaborato planimetrico presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia (allegati n. 5-6-7-8), altresì, in data 16.9.2019 estraeva copia della visura storica e planimetria catastale dell'immobile al Foglio 94, particella 3096, sub. 5 (allegato n. 9).

I quesiti posti dalla S.V. III.ma alla sottoscritta erano i seguenti:

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E DELL'ESTRATTO CATASTALE

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, risulta completa la documentazione ipocatastale.

Dal Certificato Notarile depositato il 10.4.2017, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, l'immobile sito in Torremaggiore al Viale Togliatti n. 131-Via Gobetti n. 87, identificato nel NCF del Comune di Torremaggiore al foglio 94, particella 3069, sub. 2, è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Lucera – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 10.6.1994 ai numeri 4718/488, della durata di 5 anni.
- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Lucera – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 27.3.2000 ai numeri 2999/328, della durata di 3 anni.
- Nota di iscrizione di ipoteca legale presso l'Agenzia del Territorio di Lucera – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 21.10.2008 ai numeri 9852/2142.
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Lucera – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 28.6.2012 ai numeri 4984/4087.
Da indagini esperite presso il Tribunale di Foggia si è verificato che il suddetto pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 80000091 del 2012 (ex Tribunale Lucera) è stato estinto per mancata comparizione delle parti, con cancellazione all'udienza del 16.2.2016.
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Lucera – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 6.2.2017 ai numeri 992/839.

Visura storica catastale al n. T104935 ed planimetria catastale al n. T350668 del 5-6.4.2017 presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.



2. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Sulla base della documentazione già in atti, circa le vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento, è emerso dal Certificato Notarile, depositato il 10.4.2017, quanto segue:

- Immobile oggetto di pignoramento: appartamento al Foglio 94, particella 3069, sub. 2 è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 al Sig. :
 - con atto di donazione a rogito Notaio Luciano Mattia Follieri del 18 gennaio 1994, registrato e trascritto a Lucera il 15 febbraio 1994, ai numeri 1133/937 dal sig. (allegato n. 2).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto:

LOTTO UNICO:

Unità Immobiliare posta al Piano Terra e Primo di una palazzina, sita in Torremaggiore, alla Via Gobetti n. 87 - Viale Togliatti n. 131, situata in zona semicentrale della città.

Tale unità immobiliare ha accesso privato indipendente dalla Via Gobetti n. 87 ed è composta da due vani più accessori. Trattasi di un immobile ad uso abitazione che si sviluppa al piano terra e primo, unito economicamente ad una cantina, proprietà di terzi esclusi dal pignoramento, mediante una scala.

E' confinante con la Via Gobetti, il Viale Togliatti, con l'unità immobiliare individuata al sub. 3 e 4 proprietà di terzi e con la particella 3070 proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 94 – P.IIa 3069 – Sub. 2 – Viale Palmiro Togliatti n. 131, Via Pier Gobetti n. 87 – PT-1 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Consistenza 3 vani – Sup. Cat. 71 m² – R.c. €. 154,94.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- , intestatario per 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare ubicata tra il Viale Togliatti e la Via Gobetti, in Torremaggiore (FG), si trova al piano terra e primo di un fabbricato di tre piani fuori terra destinato ad appartamenti per civile abitazione.

Ha una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, la copertura è piana ed è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento (del tipo autonomo).

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni settanta, è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, non è dotato di ascensore (allegato n. 10 - figura n. 1-2-3).

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare individuata al Foglio 94, Particella 3069, sub. 2, in sede di sopralluogo effettuato in data 3.10.2019, non risulta corrispondente ai dati e alle planimetrie riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torremaggiore (allegato n. 11).

Detta unità immobiliare ubicata tra la Via Togliatti e la Via Gobetti, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) e fa parte di un piccolo edificio avente accesso dal numero civico 87 di via Gobetti.



Al piano terra, cui si accede mediante un portone in anticorodal e vetri, vi è un unico locale adibito a cucina e la scalinata di accesso al piano superiore.

Dal vano (cucina), mediante una piccola porta, si accede al locale cantina posto al piano interrato. Tale locale cantina, individuato al Foglio 94, Particella 3069, subalterno 5, proprietà di terzi estranei al pignoramento è unito economicamente all'immobile oggetto di perizia. Lo stesso non è stato pignorato, pertanto non verrà preso in considerazione dalla sottoscritta (allegato n. 6 e 9). Bisognerà, quindi, ripristinare lo stato legittimo dei luoghi per il quale può prevedersi una spesa di **€ 1.400,00**, che comprende la chiusura del varco creato tra le due unità immobiliari nel solaio interpiano.

Salendo la rampa di scale, si arriva al piano primo, dove è situata la zona notte composta da due stanze da letto, un disimpegno, un bagno ed un vano lavanderia ed un piccolo ripostiglio.

Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno, sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre.

Dalle porte-finestre delle camere da letto al piano primo, prospicienti Via Togliatti, si accede a due balconi, ognuno di circa 0,70 mq (allegato n. 10 - figura n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12).

L'unità immobiliare ha fatto riscontrare buone caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in ceramica al piano terra e bagno al piano primo, pavimento e rivestimento del corpo scala e piano primo in marmo. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in anticorodal al piano terra ed in legno al piano primo mentre quelli interni sono in legno.

Bisogna precisare che il vano posto al piano terra, al momento del sopralluogo, era adibito a cucina. Tale vano, che presenta un'altezza di m. 2,30, può essere adibito esclusivamente a vano tecnico.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 82,75 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 1,40.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} + 15\% \text{ locale tecnico} = \\ 61,28 + 1,40/3 + 15\% 21,47 = \mathbf{64,97 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 94 – P.IIa 3069 – Sub. 2 – Viale Palmiro Togliatti n. 131, Via Pier Gobetti n. 87 – PT-1 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Consistenza 3 vani – Sup. Cat. 71 m² – R.c. € 154,94.**

5. STIMA DEL BENE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

In ordine alla valutazione del prezzo di mercato praticato in libere contrattazioni di compravendita e di locazione aventi per oggetto beni simili agli immobili in questione ed ubicati nella medesima zona ed in base ad uno stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in ordine ai valori di mercato min e max rilevati nella zona centrale della città per compravendite e locazioni riferito al 1° semestre dell'anno 2019 (allegato n. 12), la sottoscritta ha potuto accertare, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, che gli stessi, per le compravendite, risultano oscillare attorno al valore di **€ 900,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale, quest'ultima costituita dalla somma della superficie coperta lorda e della superficie scoperta computata per 1/3; mentre per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quella del bene in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **250,00 €/mese** riferito sempre alla superficie commerciale.



6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO UNICO:

L'immobile individuato al Foglio 94, Particella 3069, sub. 2 è occupato dal Sig. e la sua famiglia.

7. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Dall'esame della documentazione agli atti, sull'immobile pignorato, risultano solo i trasferimenti di proprietà e le formalità pregiudizievoli già menzionati sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 1.

8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DICHIARAZIONE DI AGIBILITA', CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno 12.9.2019, la sottoscritta, consegnava domanda di accesso agli atti per la visione e copia dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torremaggiore relativamente alla documentazione tecnica inerente l'intero fabbricato e la porzione immobiliare oggetto della presente relazione di perizia (allegato n. 4) ed in data 3.10.2019 si recava presso gli uffici tecnici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia senza riuscire ad ottenere copia degli atti e rimandando ad altra data il ritiro degli stessi previo accordo telefonico.

Al contempo, comunque, gli addetti all'Ufficio Urbanistica del Comune stesso, tramite email del 21.10.2019, inviavano alla sottoscritta sommarie informazioni sul fabbricato di cui fa parte l'immobile. Tale fabbricato veniva realizzato con Concessione Edilizia n. 72 del 17.5.1977 e veniva rilasciato il certificato di abitabilità in data 8.4.1989 al n. rep. 5250, così come risulta dal registro delle Concessioni Edilizie. L'ufficio stesso, nella medesima email, riferiva l'impossibilità di reperire la suddetta pratica per motivi di ristrutturazione dell'archivio (allegato n. 4).

LOTTO UNICO: da sopralluogo effettuato in data 3.10.2019 è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato unito economicamente all'immobile confinante individuato al Foglio 94, Particella 3069, subalterno 5 sito al piano interrato ed adibito a cantina, proprietà di terzi esclusi dal pignoramento (allegato 9). Tale fusione non è risultata giustificata dalle autorizzazioni comunali, pertanto bisognerà ripristinare lo stato legittimo dei luoghi per il quale può prevedersi una spesa di **€ 1.400,00**, che comprende la chiusura del varco creato tra le due unità immobiliari nel solaio interpiano.

Altresì, bisogna precisare che il vano posto al piano terra, al momento del sopralluogo, era adibito a cucina. Tale vano, che presenta un'altezza di m. 2,30, può essere adibito esclusivamente a vano tecnico.

9. ACCATASTAMENTO

L'immobile è regolarmente denunciato al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore.

Si è notato, tuttavia, che la suddetta unità immobiliare in data 30.8.2011 è stata unita economicamente all'unità immobiliare contigua individuata al Foglio 94, Particella 3069, subalterno 5, proprietà di terzi estranei al pignoramento (allegato n. 6).

Tale fusione tra le due unità immobiliari, pure se dichiarata al Catasto non è risultata giustificata dalle autorizzazioni comunali, quindi è stata realizzata senza titolo abilitativo.



Altresì, è stata riscontrata una difformità tra la planimetria presente in Catasto e l'effettiva planimetria effettuata dal sopralluogo, difatti al piano primo non è stato riportato un piccolo ripostiglio ricavato sotto il vano sottoscala.

Per i suddetti motivi è necessario provvedere alla Variazione Catastale per riportare l'esatta rappresentazione grafica delle unità immobiliari, attualmente unite economicamente, e per la quale può prevedersi una spesa di **€ 1.100,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica si è quindi provveduto alla predisposizione della stessa (allegato n. 13).

Conclusioni

Sulla scorta degli accertamenti condotti e delle considerazioni innanzi svolte, la sottoscritta ritiene di poter concludere la presente relazione di perizia rassegnando le seguenti conclusioni:

in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in oggetto, la sottoscritta, dopo aver condotto attente indagini in merito ai prezzi medi di mercato per unità di superficie praticati in libere contrattazioni di compravendita e di locazione, ritiene dover giungere ad esso mediando i valori ottenuti attraverso due distinti procedimenti di stima basati rispettivamente sull'applicazione dei prezzi medi di mercato per unità di superficie applicati alla superficie commerciale dell'unità immobiliare e sulla capitalizzazione del reddito annuo netto al tasso di capitalizzazione medio degli immobili urbani aventi destinazione ad uso abitazione.

L'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento con superficie commerciale pari a circa **64,97 mq** ubicato al piano terra e primo.

LOTTO UNICO:

a) STIMA A MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Applicando alla superficie commerciale costituente la porzione immobiliare i prezzi unitari medi riscontrati in recenti contrattazioni di compravendita in condizioni di libero mercato ed aventi per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche simili a quello oggetto di relazione ed ubicati nella stessa zona, si ottiene che il suo valore di mercato (V_m) risulta pari a:

APPARTAMENTO :

$$V_m = (\text{mq. } 64,97 \times 900,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 58.473,00$$

b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO

Per la capitalizzazione del reddito annuo netto prodotto dalla porzione immobiliare destinata ad uso abitativo, oggetto della presente valutazione si può tranquillamente adottare un saggio del 5,00%.

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto dalla unità immobiliare destinata ad uso abitazione, risulta:



APPARTAMENTO :

Ral = Canone mensile presunto di locazione x 12 = €. 250,00 x 12 = €. 3.000,00

I costi di gestione della porzione immobiliare oggetto di valutazione e consistenti in costi di manutenzione, assicurazione, tasse, imposte, interessi passivi, mancati fitti, ecc., possono conglorarsi forfettariamente in ragione del 10% del Reddito annuo lordo (Ral) per cui scaturisce che il Reddito Annuo Netto (Ran) prodotto dalla porzione immobiliare risulta:

Ran = 90% x Reddito Annuo Lordo = 0,90 x €. 3.000,00 = €. 2.700,00

Capitalizzando il Ran al saggio r=5,00% si ottiene che il Valore per Capitalizzazione del Reddito (Vcr) della porzione immobiliare oggetto di valutazione risulta:

Vcr = Ran/r = €. 2.700,00 / 0,05 = €. 54.000,00

Mediando i valori delle unità immobiliari, ottenuti secondo i due distinti procedimenti di stima, si otterrà il più probabile valore di mercato (Vpm) degli immobili oggetto di relazione e cioè:

APPARTAMENTO :

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (€. 58.473,00 + €. 54.000,00) / 2 =$$

€. 56.236,50 arrotondato a €. 56.500,00

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.	SPESE PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI €.
LOTTO UNICO	F. 94, P.IIa 3069, Sub. 2	56.500,00	–	1.100,00	1.400,00

La sottoscritta rassegna la presente relazione tecnica elaborata in ottemperanza a quanto disposto dalla S.V. con la speranza di aver fornito elementi utili per una serena valutazione del giudizio e ringrazia per la fiducia accordata.



Allegati

1. Copia Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio;
2. Copia Atto di Donazione del 18.1.1994;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Domanda di accesso agli atti;
5. Visura storica
6. Planimetria catastale dell'immobile;
7. Estratto di mappa;
8. Elaborato planimetrico;
9. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile al Foglio 94, particella 3069, sub. 5;
10. Elaborato fotografico;
11. Elaborato grafico in scala 1:100 come da rilievo eseguito;
12. Stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
13. Attestato di Prestazione Energetica.

Foggia, 22 ottobre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Roberta Marfella

