

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 348/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

ING. BANK N.V.
(AVV. LAURA PELUCCHI)

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA PATTI

Udienza giuramento: 05.06.2024

Udienza prossima: 10.12.2024

ESPERTO C.T.U. arch. Urbano Riccio



INDICE

1. **Norme procedurali e quesiti..... Pag. 3**
2. **Operazioni peritali..... Pag.7**
3. **Risposte ai quesiti.....Pag. 8- 18**

ALLEGATI

1. Atto di nomina a C.T.U. del 22/04/2024;
2. Verbale di Giuramento e Quesiti del 05.06.2024;
3. Orto foto ubicazione dell'immobile pignorato;
4. Visure, planimetria catastale dell'immobile pignorato;
5. Comunicazioni PEC del 17.09.2024/12.11.2024 sopralluoghi;
6. Verbali di sopralluogo del 30/09/2024 e del 28/11/2024;
7. Documentazione fotografica dei luoghi;
8. Attestazione di Prestazione Energetica;
9. Documentazione acquisita presso l'UTC.



1. **NORME PROCEDURALI E QUESITI**

Con atto di nomina del 22/04/2024, 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, veniva incaricato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto dal Giudice dell'Es. Dott.ssa Valentina Patti (**Allegato n. 1**).

Il giorno 05 giugno 2024, alle ore 9.00, lo scrivente compariva davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito dava inizio alle operazioni peritali relative all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto (**Allegato n. 2**).

Successivamente, per via telematica, controllava l'esistenza agli atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- Verbale di Pignoramento Immobiliare del 02/10/2023 Rep 4235, trascritto il 26/10/2023 ai numeri 24900/19677 (a favore di ING BANK N.V sede di Milano CF 11241140158);
- Istanza di Vendita del 26/10/2023.

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

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



*“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 San Severo (FG) al foglio 78, p.lla 1185, sub 31:***

- 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 ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, dando atto delle eventuali variazioni catastali ecc.);*
- 2) Alla identificazione **dei beni**, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 3) 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; caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza utile interna, finitura e caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà*



condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/78, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) *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;*

5) *Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, **della comoda separabilità in natura** della quota spettante all'esecutato;*

6) *Alla individuazione e **descrizione del lotto da porre in vendita**, Indicando: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

7) *Alla esatta **individuazione dello stato di possesso dei beni** e l'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*

8) *All' **esistenza di eventuali formalità**, vincoli ed oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;*

9) *Accertamento dell'esistenza delle formalità ed oneri, **anche di natura condominiale che saranno cancellati** o comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;*

10) *Alla verifica della **regolarità edilizia urbanistica dei beni**;*

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



11) *Alla verifica, ovvero in mancanza, della **sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito**, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

Il Giudice dell'Esecuzione. assegnava allo scrivente un termine per il deposito telematico della relazione di stima e dei relativi allegati in giorni 90 dal conferimento dell'incarico, con udienza fissata per il giorno 14.11.2024.

Rilevato che l'immobile staggito risultava privo dell'APE veniva richiesta ed ottenuta proroga per l'integrazione documentale alla data del 10.12.2024.

Pertanto, entro la data della prossima udienza, lo scrivente ha provveduto ad avvisare il creditore (a mezzo PEC) il debitore, (attraverso raccomandata AR), del deposito della presente perizia.

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 del bene oggetto della presente 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 del giuramento promissorio di rito il sottoscritto, al fine di compiere una prima valutazione dei beni oggetto del pignoramento, effettuava sul portale telematico della Provincia la verifica e collocazione dell'immobile pignorato. In un secondo tempo chiedeva ed otteneva, per via telematica, sul portale SISTER dell'Agenzia del Territorio di Foggia, i dati catastali acquisendo visura storica dell'immobile, oltre alla planimetria del bene pignorato (**Allegati n. 3 e n.4**).

In data 17.09.2024 lo scrivente comunicava alle parti a mezzo PEC e raccomandata AR l'ispezione del compendio pignorato (**Allegato n. 5**).

Il giorno 30.09.2024 alle ore 11.00, così come preannunciato, il sottoscritto si è recato in San Severo alla Via Molfetta, civico n. 144, presso l'immobile riportato in Catasto Edilizio al foglio 78, particella n. 1185, sub 31, piano 1, scala “C” interno 2, per l'ispezione peritale del bene pignorato con rilievo planimetrico e fotografico dei luoghi. Detto sopralluogo veniva completato in data 28.11.2024 con l'acquisizione delle caratteristiche impianto di riscaldamento – infissi, ai fini dell'APE.

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



Ai sopralluoghi era presente la Sig.ra [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], **proprietaria ed attuale occupante dell'alloggio**, che firmava regolarmente i verbali di accertamento allegati alla presente relazione (**Allegato n. 6**).

In seguito lo scrivente ha potuto verificare, presso l'UT Comunale di San Severo, i titoli abilitativi con cui veniva realizzato il complesso edilizio contenente l'unità immobiliare staggita, acquisendo dati relativi alla CE originaria n. 30, libretto 1A, del 14.02.1991, successiva concessione di variante n. 60, libretto 1B, del 28.05.1992, a favore delle ditte DI [REDACTED] oltre al Certificato di Ultimazione Lavori datato 30.09.1992, e di Abitabilità rilasciato in data 09.12.1992. (**Allegato n. 9**)

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 l'immobile, oggetto della presente perizia di stima, viene così individuato:

Appartamento ubicato in San Severo in Via Molfetta civico 144, piano primo, di piena ed esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

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



[REDACTED]

ivi domiciliata in Via Molfetta n. 144, censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 78, mappale 1185, sub 31, Piano 1, Cat. A/3, Cl.3, vani 4, superficie catastale mq 99 (escluse le aree scoperte mq 95), rendita € 402,84;

L'Appartamento in esame ad uso residenziale, in San Severo (FG), fa parte di un complesso immobiliare costruito negli anni 90, in zona periferica, avente accesso dalla scala "C" del civico n 144 di Via Molfetta.

L'appartamento è ubicato al primo piano, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale distinto con il numero interno 2, composto di 4 vani ed accessori, e si sviluppa longitudinalmente; L'ingresso disimpegna la parte centrale con adiacente bagno, avente affaccio su balconata del cortile interno, sul lato destro la zona giorno costituita da ampia cucina-soggiorno, aventi affacci con balcone e 2 finestre su Vico Castelnuevo; sul lato a sinistra, rispetto all'ingresso, sono ubicate le due camere da letto aventi affacci sulla balconata a livello prospettante su cortile interno. IL tutto come meglio rilevabile dalla planimetria allegata. L'Appartamento confina con Vico Castelnuevo, scala e pianerottolo condominiale, cortile interno, con l'appartamento in carico ai signori coniugi Ferlino Li Bergolis;

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



Dal punto di vista urbanistico edilizio l'immobile oggetto della presente procedura è ubicato, secondo il vigente PRG del Comune di San Severo, in zona edilizia completamente edificata ed urbanizzata.

IL complesso edilizio contenente l'unità immobiliare in esame (costituito da autorimesse, depositi, nell'abitato di San Severo tra via Molfetta, Vico Castelnuovo, cortile interno, Via Napoli), è stato realizzato con un piano interrato, piano terra, un primo e secondo piano, aventi accesso dalle suddette Vie. L'intero edificio si presenta omogeneo nella tipologia costruttiva e finiture, realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati e mattoncini facciavista, dotati di infissi ed avvolgibili, in buono stato manutentivo; così pure lo stato interno dell'appartamento, la cui rappresentazione fotografica (**Allegato 7**) propone oggettivamente le attuali condizioni.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e dipinte al civile, pavimenti in gres ceramico, così come i rivestimenti del bagno e cucina. Le porte interne sono in legno tamburato laccato di colore marrone scuro, l'impianto di riscaldamento è autonomo, l'impianto elettrico completo e sotto traccia, gli impianti idrico sanitari risultano completi e di buona fattura.

IL Quadro d'insieme si presenta con un buono stato manutentivo dell'unità immobiliare ipotecata.



Presso gli archivi comunali sono risalito ai titoli abilitativi edilizi, con cui è stato edificato l'edificio condominiale che, quindi, appare rispettoso della normativa urbanistica edilizia di zona.

L'edificio contenente l'unità abitativa in esame veniva realizzato in esecuzione delle concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco di San Severo n. 30/91 del 14 febbraio 1991, n. 60/92 del 28 maggio 1992 (variante), a favore delle ditte [REDACTED] snc di San Severo. Per l'intero edificio veniva rilasciata dal Sindaco di San Severo Autorizzazione all'Abitabilità ed uso prot. 31412, in data 09.12.1992.

L'immobile in argomento è pervenuto per l'intero della proprietà all'esecutata [REDACTED], con atto di compravendita del 05/06/2006, rep.135180/32480, Notaio CASSANO Lorenzo Sede San Severo (FG), trascritto il 16/05/2006 ai nn. 11673/7927, dai coniugi D'AMATO Michele nato il 05/02/1961 a San Severo e [REDACTED]

Ai Signori coniugi [REDACTED] sopra generalizzati, ciascuno per ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile in San Severo Foglio 78, Particella 1185, sub 31, è pervenuto con atto di compravendita del 13/07/1993, numero di rep. 50622 Notaio CASSANO Lorenzo di San Severo, trascritto il 27/07/1993 ai nn. 12650/10532 da [REDACTED]



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

a) Iscrizione numeri 30461/5426 del 11/12/2007, Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo del 04/12/2007, Rep 144066/36539 Notaio Cassano Lorenzo sede San Severo (FG) a favore di ING DIRECT N.V. Sede Milano CF 97269590150, contro [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

b) Trascrizione numeri 24900/19677 del 26/10/2013, Verbale di Pignoramento Immobili del 02/10/2023 rep n. 4235, emesso da UNEP Tribunale di Foggia a favore di ING DIRECT NV Sede di Milano CF 11241140158 (Richiedente Studio Legale LA SCALA Via Correggio n. 43 Milano), [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su immobile in San Severo (FG) Foglio 78, particella 1185, sub 31.

DIRITTO VENDUTO

1/1 Del diritto di proprietà.

PROPRIETARIO

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

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



Appartamento, Foglio 78, particella 1185, sub 31, piano 1 (primo), Scala “C”, interno 2, Cate. A/3, classe 3, vani 4, Superficie catastale mq 99, rendita € 402,84 - NCF del Comune di San Severo (FG);

OCCUPANTE

l'Appartamento è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED];

UBICAZIONE

L'unità immobiliare in esame è ubicata in una zona “Periferica Organizzata per Isolati” nel Comune di San Severo ove presenti, comunque, le attività di servizio Comunali. Indirizzo Via Molfetta n. 144.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'appartamento è ubicato al 1° Piano della Scala “C”, con accesso da Via Molfetta n. 144, a destinazione residenziale, avente entrata dalla prima porta a sinistra salendo la scala condominiale, distinto dal numero interno 2, composto da 4 vani ed accessori, questi consistenti in ingresso disimpegno, cucina soggiorno, bagno, due camere da letto con balconata interna, confinante con pianerottolo, scala condominiale, con cortile interno e con Vico Castelnuovo su cui prospetta con una balcone arretrato e tre aperture (cucina soggiorno).



VARIAZIONI CATASTALI

Non sono intervenute variazioni catastali sin dalla sua costruzione rispetto a quanto riportato in atti, ovvero dei dati catastali indicati nel pignoramento. Tuttavia mi corre l'obbligo di segnalare che la planimetria catastale in atti non riporta fedelmente una finestra sul balcone prospiciente Vico Castelnuovo, nonostante la variante urbanistica, regolarmente approvata dal Comune di San Severo, ne riportasse la realizzazione negli elaborati grafici progettuali. In altri termini sarà necessario proporre un semplice aggiornamento della planimetria catastale in atti senza che sia necessaria l'autorizzazione comunale della finestra poiché già prevista con la variante approvata. Costo dell'Operazione di aggiornamento catastale € 350,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dai controlli esperiti presso l'UTC di San Severo emerge chiaramente che il Complesso Edilizio, ove presente l'unità immobiliare pignorata, veniva realizzato all'inizio degli anni '90 e ricade in "*Zona Periferica Completamente Edificata Organizzata Per Isolati*", ben servita e dotata dei servizi comunali. Il contesto edilizio urbano è costituito da edifici esistenti, parcheggi pubblici e servizi a poca distanza.

I lavori di costruzione del complesso edilizio contenente l'unità abitativa in esame veniva realizzato in esecuzione delle concessioni edilizie



rilasciate dal Sindaco di San Severo n. 30 del 14 febbraio 1991, e n. 60 del 28 maggio 1992 (variante). I lavori di costruzione di detto complesso risultano ultimati in data 30.09.1992 (giusta certificazione UTC Comune di San Severo 25/11/1992 in atti) e per l'intero edificio veniva rilasciata dal Sindaco di San Severo l'Autorizzazione all'Abitabilità ed Uso in data 09/12/1992, prot. 31412.

CONFINI - APE

L'unità immobiliare residenziale in questione (Appartamento), costituente un unico Lotto, privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica che si è provveduto a calcolare e Depositare presso il Catasto Energetico Regionale rientra in Classe Energetica "F", confina con Vico Castelnuovo, scala e pianerottolo condominiale, cortile interno, con l'appartamento in carico ai signori Ferlino Li Bergolis, salvo altri.

STIMA LOTTO

Tutto ciò premesso, considerato che ad oggi è ancora in atto su San Severo una contrazione del settore immobiliare, per la determinazione del valore attuale dell'immobile pignorato 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 quello in perizia

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



e che siano stati oggetto di recente compravendita; Il secondo mediante la verifica di canoni di locazione recenti di immobili residenziali nella stessa zona, 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 (Agenzie Immobiliari);
- rilevazione e analisi dei prezzi di mercato (OMI e Borsino Immobiliare);

La ricerca di immobili venduti nel Comune di San Severo nella stessa zona periferica, con immobili aventi caratteristiche costruttive simili, ha portato al più probabile valore dell'immobile pignorato (appartamento ai Piani intermedi) stimato tra 800 €/mq e 950 €/mq. Applicheremo quindi per l'appartamento in esame un valore prudenziale di 800 €/mq. Avendo il cespite una superficie commerciale di mq 99, (compreso quella scoperta):

- **Appartamento Suc mq 99 x €/mq 800 = € 79.200,00;**

Applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi con un tasso del 0.03 (applicato per uso residenziale nella zona), e considerando il reddito mensile minimo lordo dell'appartamento di € 350,00, avremo:

- un canone annuo medio lordo dell'appartamento di € 4200;



riducendo detto importo del 40% per spese e tasse avremo un canone netto annuale in cifra tonda per l'appartamento di € 2500;

Con questo metodo il valore dell'immobile stimato è il seguente:

- **€ 2500:0.03 = € 83.300,00 valore appartamento**

Come si può rilevare i valori determinati per i beni con i due procedimenti di stima sono molto vicini e quindi si può ritenere il più probabile valore di mercato del cespite pignorato la media dei valori ottenuti:

- In Cifra Tonda **(€ 79.200,00+ € 83.300,00) / 2 = € 81.000,00**

3.1 **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO	
UBICAZIONE	Appartamento nel Comune di San Severo (FG) Via Molfetta n 144;
DATI CATASTALI	Appartamento Censito nel NCF del Comune di San Severo in Via Molfetta n. 144, Piano I° (primo), foglio 78, p.lla 1185, sub 31, Zona 1, Cat A/3 Classe 3, vani 4, Rendita € 402,84;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: mq 99 (Appartamento)



Giudice: Dott.ssa Valentina Patti

ING BANK N.V. C/

CONFINI	L'Unità immobiliare dell'appartamento è confinante con pianerottolo e scala condominiale, con il cortile interno condominiale, Vico Castelnuovo e con l'appartamento in carico ai signori Li Bergolis -Ferlino della stessa scala "C", salvo latr.
PROPRIETA'	1/1 [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE	immobile occupato dall'attuale Proprietaria Esecutata
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Zona periferica "Residenziale Organizzata per Isolati", Immobile regolarmente realizzato CE 30/1991 e successiva variante n. 60/1992. Dotato di Abitabilità, Agibilità ed Uso in data 09/12/1992, prot. 31412
PLANIMETRIA CATASTALE	La Planimetria catastale allegata riporta l'attuale destinazione e conformità dei luoghi
PREZZO BASE	€ 81.000,00
APE	CLASSE ENERGETICA "F"

Con la presente relazione, che si compone di 18 pagine e 9 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.

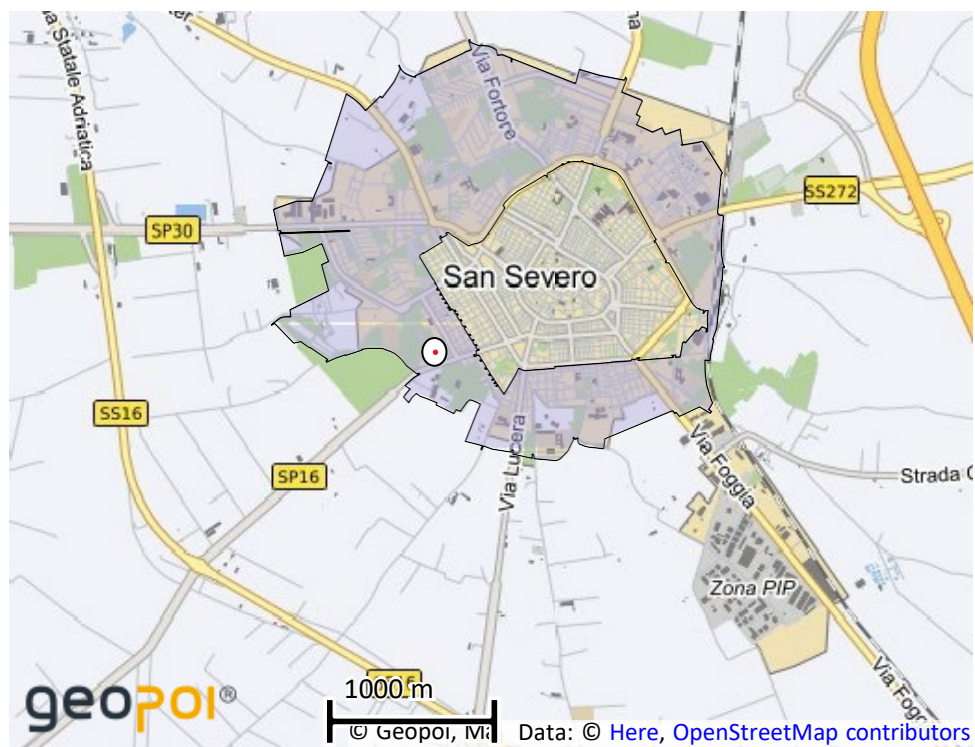
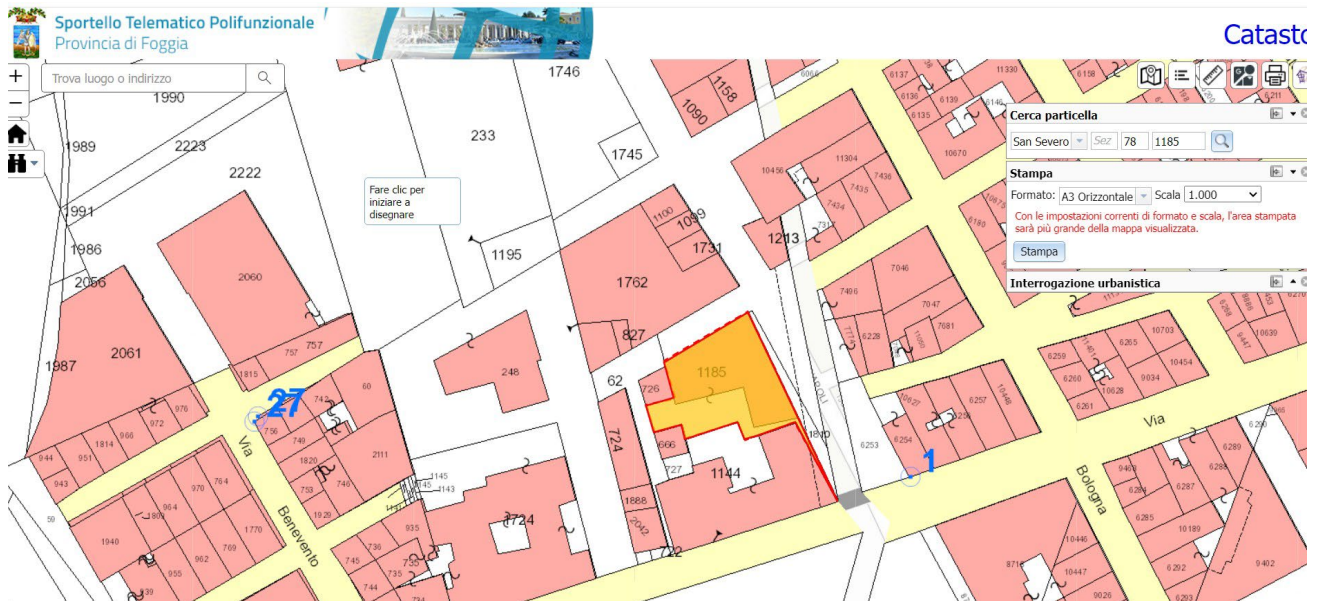
Foggia, 29.11.2024

L'esperto
Arch. Urbano Riccio

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



ORTOFOTO SU CATASTALE



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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1

IL complesso Immobiliare contenente l'unità residenziale pignorata

Visto da Via Molfetta angolo Via Napoli,

In fondo a Sx l'ingresso al civico 144



Foto n. 2

7

Ingresso Edificio Condominiale Via Molfetta n. 144

Si notino le caratteristiche della facciata in mattoncini



Arch. Urbano Riccio

Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia

Cell. 333 9635686

uriccio@libero.it – urbano.riccio@archiworldpec.it



Foto n. 3

Facciata Edificio Condominiale su Vico Castelnuovo
Al primo piano il balcone ed aperture dell'immobile staggito



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



Foto n. 4

Cortile Interno Edificio Condominiale su Vico Castelnuovo
Al primo piano lato Sx il balcone prospiciente il cortile interno.



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



Foto n. 5

Ingresso appartamento, salendo lato sx l'unità immobiliare pignorata



Foto n. 6

Porta di ingresso dell'unità immobiliare pignorata



Arch. Urbano Riccio

Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia

Cell. 333 9635686

uriccio@libero.it – urbano.riccio@archiworldpec.it



Foto n. 7 e n. 8

Ingresso -disimpegno, soggiorno, dell'appartamento pignorato
ben evidenti gli affacci su Vico Castelnuovo



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



Foto n. 9

Cucina Pranzo - Soggiorno



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



Foto n.10

Foto in direzione zona notte vista dal lato cucina soggiorno



Foto n. 11

Il locale bagno
completo degli elementi sanitari e rivestimento in gres ceramico



Foto n. 12

Disimpegno zona notte, in fondo la camera da letto principale



Foto n. 13

Camera da letto principale, si noti l'affaccio sulla balconata lato cortile interno

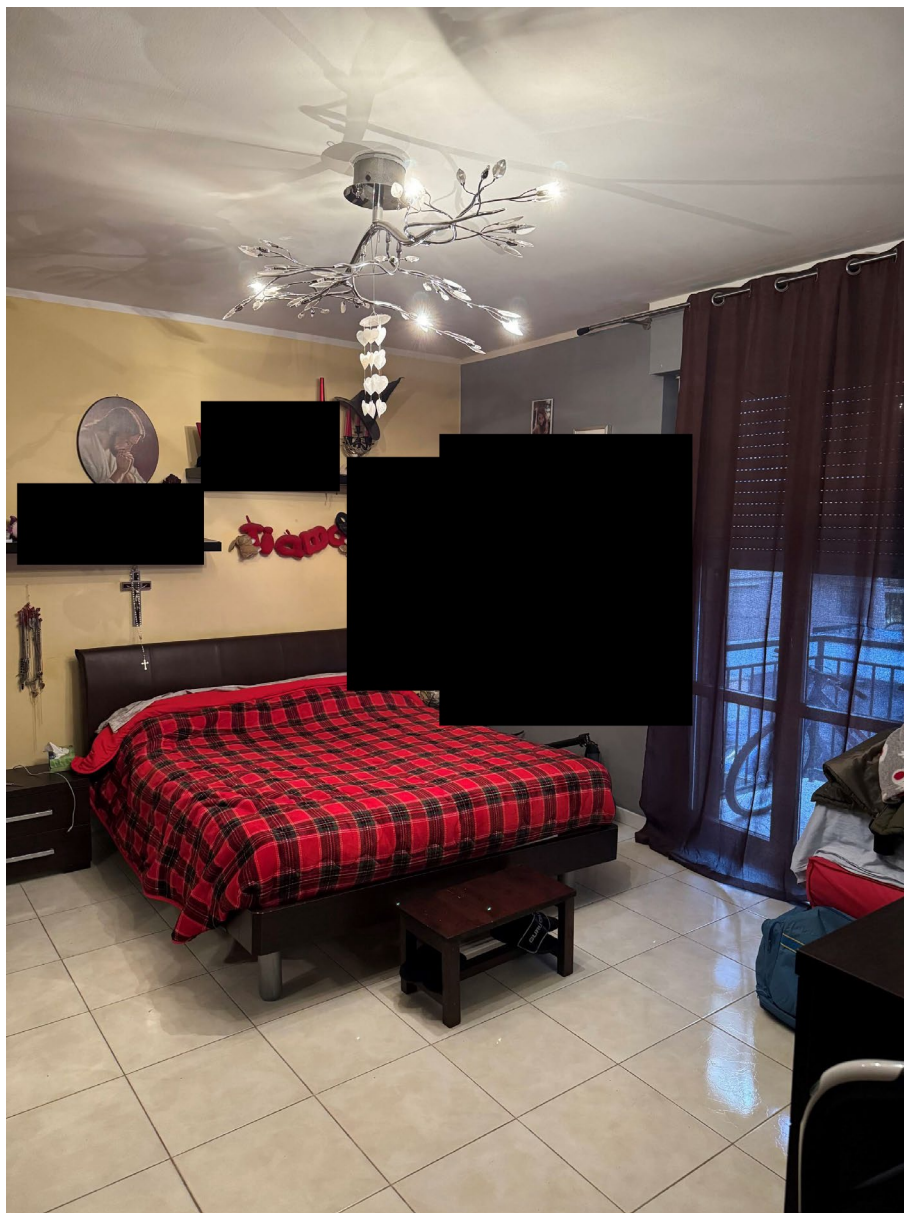


Foto n. 14

Camera da letto n 2 , sul lato destro affaccio cortile interno



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



Foto n. 15

Balconata lato cortile interno



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

