

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/20

CREDITORE PROCEDENTE:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

(AVV. LUIGI LA SALA)

DEBITORE ESECUTATO: SIG. [REDACTED]

(AVV. MASSIMO GRANATO)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Valentina PATTI

Udienza giuramento: 25.01.2022

Udienza successiva 18.11.2022

ESPERTO C.T.U. arch. Urbano Riccio



INDICE

1. **Norme procedurali e quesito..... Pag. 3**
2. **Operazioni peritali..... Pag.6**
3. **Risposte ai quesiti.....Pag. 7-21**

ALLEGATI

1. Biglietto di cancelleria sostituzione esperto e convocazione per giuramento;
2. Atto di nomina a C.T.U. con relativi quesiti del 25.01.2022;
3. Visure, stralcio catastale degli immobili pignorati;
4. Comunicazione PEC del 13/06/2022 per sopralluogo operazioni peritali;
5. Verbale di sopralluogo del 29/06/2022;
6. Documentazione fotografica dei luoghi;
7. Orto foto ubicazione del fabbricato ove presenti gli immobili
- 8 – Copia C.E. 36/Soc/88 del 16/09/1988 e Variante Ultima 25/Soc/92 con planimetria generale, Pianta PT e Pianta 5° Piano – Verbale di Fine lavori n 37/92 del 21/09/1992.



1. NORME PROCEDURALI E QUESITI

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

Il giorno 25 gennaio 2022, alle ore 10.00, il sottoscritto compariva davanti al G.d.E. e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito (**Allegato n. 2**), visionava il fascicolo cartaceo della documentazione tecnica relativa all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente, per via telematica, controllava l'esistenza agli atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- Titolo esecutivo (Ipoteca Volontaria a favore Banco di Napoli S.p.a.);
- Domanda Giudiziale (a favore di Penelope SPV S.r.l.);
- Domanda Giudiziale (a favore di Unione Di Banche Italiane S.p.a.)
- Atto di Pignoramento Immobiliare (a Favore di Intesa San Paolo S.p.a.);
- Domanda Giudiziale (a favore di MB Credit Solutions Spa)
- Istanza di Vendita.

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



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

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione proceda l’esperto, **con limitato riferimento ai beni censiti al foglio 203, p.lla 1425, sub 41 e sub 9:***

1) *Al controllo preliminare circa la **completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2 c.p.c.** (estratto del catasto, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento);*

*Alla esatta identificazione **dei beni oggetto di pignoramento**, con le mappe catastali, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori;*

2) *Alla **analitica descrizione dei beni** anche mediante allegazione di planimetrie risultanti dal sopralluogo e dei rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi;*

3) *Alla **stima dei beni in base al valore di mercato**, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro ed al valore complessivo;*



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

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

Detto termine veniva poi prorogato per la sospensione straordinaria dovuta all'emergenza epidemiologica sanitaria nazionale e di ulteriori giorni 30 con prossima udienza fissata per il giorno 18.11.2022.

Pertanto, entro i termini prudenziali previsti (03.10.2022), lo scrivente ha provveduto ad avvisare il creditore ed il debitore, quest'ultimo attraverso il proprio legale costituito in giudizio, del deposito della perizia a mezzo posta elettronica PEC.

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



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

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

2. OPERAZIONI PERITALI.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico e giuramento promissorio di rito (25.01.2022), presa visione del fascicolo, lo scrivente, al fine di compiere una prima valutazione dei beni oggetto del pignoramento, procedeva sul portale telematico della Provincia (FG), ad una verifica e collocazione degli immobili pignorati. In un secondo tempo, presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Foggia e per via telematica, effettuava le visure catastali per nominativo, acquisendo le planimetrie dei beni pignorati (**Allegati n. 3 e n. 7**).

In data 13.06.2022 lo scrivente comunicava alle parti tramite PEC l'ispezione del compendio pignorato (**Allegato n. 4**).



Il giorno 29.06.2022 alle ore 12.00, così come preannunciato, il sottoscritto si è recato nel Comune di Cerignola in Via Terminillo n.23, presso gli immobili riportati in Catasto al foglio 203, particella n. 1425, sub 41, piano 5, interno 9 (appartamento) e sub 9, PT (box), per l'ispezione peritale dei beni oggetto della procedura esecutiva.

Al sopralluogo erano presenti l'Avv. Massimo Granato Procuratore del Sig. Ferrieri Matteo e il sig. Di Lorenzo Carlo (malato oncologico amico del proprietario) attuale occupante dell'alloggio e del box (a titolo gratuito), che firmavano regolarmente il verbale di accertamento allegato alla presente relazione (**Allegato n. 5**).

In seguito in due occasioni lo scrivente si è recato, previo appuntamento, presso l'UT Comunale di Cerignola al fine di recuperare i dati urbanistici ed edilizi con cui era stata realizzata la lottizzazione e l'edificio contenente le unità immobiliari pignorate, acquisendo copia della CE originaria n.36/soc/88 del 16/08/1988, di alcuni elaborati grafici, delle successive varianti e del verbale di fine lavori (**Allegato 8**).

RISPOSTE AI QUESITI.

Identificazione e descrizione sintetica dei beni.

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea. Nell'atto di pignoramento gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, vengono così individuati:

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



a) appartamento in Viale Terminillo n. 23, di piena ed esclusiva proprietà del Sig. Ferrieri Matteo, nato a Cerignola il 24/10/1965, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 203, mappale 1425, sub 41, Cat A/3, Piano 5° (sesto fuori terra), classe 5, vani 6,5, rendita € 621,04;

b) box, di piena ed esclusiva proprietà del Sig. Ferrieri Matteo, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 203, mappale 1425, sub 9, PT Cat C/6, classe 5, di mq 18, rendita € 56,71.

L'appartamento in esame ad uso abitazione, in Cerignola (FG), con accesso dalla Scala "B" al viale Terminillo n.23 (3/B), sito al piano quinto (sesto fuori terra), con porta di ingresso posta a sinistra per chi sale le scale, distinto con il numero interno 9, composto di 6,5 vani catastali e confinante con pertinenziale cortile condominiale, vano scala e proprietà ex Binetti, salvo altri;

IL box a piano terra della stessa Scala "B", distinto con n.9 e confinante con vano scala, stradina condominiale e proprietà ex Binetti, salvo altri.

Dal punto di vista urbanistico edilizio gli immobili oggetto della presente procedura sono attualmente ubicati in zona "B3 di recente formazione", completamente edificata ed urbanizzata.



Gli edifici che contornano e contengono le unità immobiliari in esame, facenti parte di una lottizzazione edilizia, venivano autorizzati dal Sindaco di Cerignola alla società “Edilizia Binetti S.r.l.”, con sede legale in Barletta, con Concessione Edilizia n. 36/soc./88, del 16/08/1988 e Varianti (n. 3/soc/89 del 20.01.1989 e n. 25/soc/92 del 20/05/1992) (**Allegato 8**).

Gli edifici della lottizzazione, specificatamente quello contenente le unità immobiliari della presente procedura, risultano omogenei nella tipologia costruttiva e finiture, con la struttura realizzata in cemento armato e tamponature in mattoni forati, con facciate in “mattoni a vista colorati”, dotati di infissi ed avvolgibili, in buono stato manutentivo; così pure lo stato interno dell’appartamento, la cui rappresentazione fotografica (**Allegato 6**) propone oggettivamente le attuali condizioni.

Le pareti interne dell’appartamento sono intonacate e dipinte al civile, pavimenti in gres ceramico, così come i rivestimenti dei bagni e cucina.

Le porte interne sono in legno, l’impianto di riscaldamento è autonomo, l’impianto elettrico completo e sotto traccia e gli impianti sanitari risultano completi.

Anche il box a PT risulta intonacato e dipinto al civile con parte in rivestimento in ceramica e dotato di impianto elettrico sotto traccia, escluso quello di riscaldamento.

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



IL Quadro d'insieme presenta un buono stato manutentivo delle unità immobiliari ipotecate. Presso gli archivi comunali sono risalito ai titoli abilitativi edilizi, sopra indicati, con cui è stato edificato l'edificio condominiale che, quindi, appare rispettoso della normativa urbanistica edilizia di zona. I lavori di costruzione degli immobili in argomento venivano terminati con verbale di fine lavori n. 37/92 del 21/09/1992.

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

- a) **Ipoteca Volontaria n. 3015 del 03/07/2008** a favore del Banco di Napoli S.p.a. contro Ferrieri Matteo, a garanzia di mutuo fondiario, rogito notarile Specchio Nicola, Notaio in Cerignola, del 30/06/2008 rep 164293/12559;
- b) **Costituzione di Fondo Patrimoniale n. 15968 del 06/11/2015**, a rogito Dott.ssa Calice Elena Notaio in Orta Nova del 21/10/2015, rep 6402/4532, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- c) **Domanda Giudiziale n. 15653 del 10/10/2018** a favore di PENELOPE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Foggia in data 02/10/2018 rep 16476;



- d) **Domanda Giudiziale n. 11140 del 13/09/2020** a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/07/2020 rep 7843;
- e) **Pignoramento Immobiliare n. 12288 del 17/09/2020** a favore INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino, richiedente Avv. Luigi La SALA, contro [REDACTED], Tribunale di Foggia 07/09/2020 Rep. 2622;
- f) **Domanda Giudiziale n. 14089 del 15/10/2020** a favore di MB CREDIT SOLUTION SPA con sede in Milano contro Ferrieri Matteo, nato a Cerignola il 24/10/1965, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], derivante da revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Foggia in data 24/09/2020 rep 917;

DIRITTO VENDUTO

1/1 Del diritto di proprietà.

PROPRIETARIO

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

- **Appartamento**, Foglio 203, particella 1425, sub 41, Z.c. 1, piano 5 (sesto fuori terra), cat. A/3, classe 5, vani 6,5, rendita € 621,04 - NCF del Comune di Cerignola (FG);

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



- **Box**, Foglio 203, particella 1425, sub 9, Z.c. 1, piano T, cat. C/6, classe 5, di mq 18, rendita € 56,71 -NCF del Comune di Cerignola (FG);

OCCUPANTE

Sia l'Appartamento che il Box (economicamente pertinenti ma non vincolati poiché autorizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 122/1989) sono attualmente occupati a titolo gratuito da un amico dell'esecutato (Sig. [REDACTED]);

UBICAZIONE

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona "B3" semi-periferia del Comune di Cerignola ove presenti, comunque, tutte le attività di servizio Comunali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'appartamento è ubicato al 5° Piano (sesto fuori terra) Scala "B", con accesso da Via Terminillo n. 23, a destinazione residenziale, costituito da 6,5 vani, ovvero da un ingresso soggiorno con balcone, un vano cucina con balcone e ripostiglio posti a destra dell'ingresso, una zona notte servita da un corridoio, tre camere da letto, di cui quella a nord dotata di balcone e due bagni di servizio, per una complessiva estensione di mq.115 di superficie commerciale;



box a Pt della stessa Scala “B”, di forma rettangolare, della superficie di mq 18, distinto con n.9, e confinante con vano scala, stradina condominiale e proprietà ex Binetti, salvo altri.

Le unità immobiliari sono così rispettivamente individuate:

Foglio	Particella	Sub	Superficie Mq	Rendita Catastale	Zona Cat - Classe Piano
203	1425	41	115	621.04	Zona C1 -A/3 Piano 5°
203	1425	9	18	56,71	Zona C1 - C/6 Piano T

VARIAZIONI CATASTALI

Non sono intervenute variazioni catastali rispetto a quanto riportato in atti, ovvero dei dati catastali indicati nel pignoramento.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dai controlli esperiti presso l’UTC di Cerignola emerge chiaramente che l’edificio ove presenti le unità immobiliari pignorate veniva realizzato all’incirca alla fine degli anni ‘80, ricade in “Zona B3 di recente costruzione” totalmente edificata, ben servita e dotata di tutti i servizi comunali. Il contesto edilizio urbano è costituito da edifici di “nuova costruzione” con verde e parcheggi pubblici per i quali lo strumento urbanistico non prevede modificazioni.



La costruzione dell'intera lottizzazione, di cui fa parte l'edificio contenente le unità immobiliari in esame, è avvenuta con C.E. n. 36/Soc/88 del 15/08/1988, successive varianti n. 3/soc./89 del 20.01.1989 e n. 25/soc/192 del 20/05/1992;

Il fine lavori è avvenuto con verbale n 37/92 del 21/09/1992 in maniera regolare.

CONFINI

Le unità immobiliari in questione, costituite dall'appartamento e dal box, individuabili con diversi subalterni potrebbero rappresentare singoli lotti, infatti la loro edificazione risulta antecedente alla Legge 122/89, che statuisce il vincolo di pertinenzialità tra appartamento e box. Purtroppo ritengo che il box in esame sia *“economicamente pertinenziale all'appartamento”* poiché posto proprio all'ingresso dello stabile condominiale e certamente al servizio dello stesso. L'Unità immobiliare dell'appartamento è confinante con cortile condominiale, vano scala e proprietà ex Binetti, salvo altri; il Box confina con il vano scala, cortile condominiale e proprietà Binetti salvo altri.

3.1 STIMA LOTTI

Per la determinazione del valore degli immobili pignorati ho applicato due procedimenti di stima; il primo tendente a svolgere indagini comparative per conoscere il più probabile valore di mercato di

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



immobili simili a quelle in perizia e che siano stati oggetto di compravendita; Il secondo mediante la verifica di canoni di locazione di immobili simili negli ultimi tempi, applicando il criterio della capitalizzazione dei redditi.

Fasi della stima per comparazione

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

La ricerca di immobili simili venduti nel Comune di Cerignola (FG) nella stessa zona ha portato al più probabile valore dell'immobile appartamento ai Piani alti stimato tra 1200 €/mq e 1350 €/mq. Applicheremo quindi per l'appartamento in esame un valore prudenziale di 1200 € /mq; mentre per i box si adotterà un valore di 1000 €/mq.

Avendo i cespiti una superficie commerciale:

- Appartamento Suc mq 115 x €/mq 1200 = € 138.000,00;
- Box Suc mq 18 x €/mq 1000 = € 18.000,00
- Totale valore complessivo dei beni in cifra tonda € 156.000,00

Applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi con un tasso del 0.02 (applicato per uso residenziale) e del 0.04 per il box, e considerando il reddito mensile minimo lordo dell'appartamento di € 400,00 e di € 100 per il box avremo:



- un canone annuo medio lordo dell'appartamento di € 4800;
 - un canone medio lordo per il box di € 1200;
- riducendo rispettivamente detti importi del 40% per spese e tasse avremo un canone netto annuale per l'appartamento di € 2880; per il box € 720.

Con questo metodo il valore degli immobili stimati sono i seguenti:

- a) $€ 2880:0.02 = € 144.000,00$ valore appartamento
- b) $€ 720:0.04 = € 18.000,00$ valore box

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

VALORI DI STIMA DELL'APPARTAMENTO E DEL BOX

Tutto ciò premesso, considerato che ad oggi è ancora in atto una contrazione del settore immobiliare, il valore attuale degli immobili pignorati risulta essere determinato nel modo seguente:

Valore di mercato appartamento 1200 €/mq; valore di mercato box 1000/mq; entrambi moltiplicati per le rispettive superfici commerciali esprimono il valore stimato:

- **Appartamento Suc mq 115 x €1200 = € 138.000,00;**
- **Box Suc mq 18 x € 1000 = € 18.000,00**
- **Totale valore dei beni in CT € 156.000,00**
-

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



Tale stima viene confermata anche a voler applicare alla superficie stimata dei beni il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi applicando un canone mensile di € 400, con un saggio di capitalizzazione del 2% per l'appartamento e del 4% per il box con canone mensile di € 100;

- avremo quindi un canone annuo lordo di € 4800,00 per l'appartamento di € 1200 per il box; riducendo detti importo del 40% per spese e tasse avremo un canone netto annuale per l'appartamento di € 2880,00 e di € 720,00 per il box.

Applicando a detti valori netti un saggio di capitalizzazione rispettivamente del 2 e del 4% avremo:

- **Appartamento € 2880,00 :0.02 = 144.000,00 €**
- **Box € 720:0.04 = € 18.000,00**

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

- In Cifra Tonda **(€ 156.000,00 + € 162.000,00) / 2 = € 159.000,00**

3.2 **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

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



esservi un vincolo pertinenziale tra Appartamento e Box che risultano accatastati separatamente.

Pertanto ritengo possibile la vendita degli immobili in maniera separata, e purtuttavia riporto qui di seguito l'opzione con Unico lotto, **qualora l'Ill.mo Sig G.d.E- volesse considerare il Box “economicamente pertinenziale” all'appartamento:**

LOTTO 1 APPARTAMENTO	
UBICAZIONE	Appartamento nel Comune di Cerignola Via Terminillo n 23;
DATI CATASTALI	Appartamento Censito nel NCF del Comune di Cerignola in Via Terminillo n. 23, Piano 5 (sesto fuori terra), foglio 203, p.lla 1425, sub 41, Zona 1, Cat A/3 Classe 5, vani 6.5, Rendita € 621,04;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: mq 115 (Appartamento)
CONFINI	Via Terminillo, n 2 3 L'Unità immobiliare dell'appartamento è confinante con cortile condominiale, vano scala e proprietà ex Binetti, salvo altri;
PROPRIETA'	1/1 [REDACTED] [REDACTED] CF : [REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	immobile occupato a titolo gratuito da altra Persona

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



REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Zona Semi- Periferica B3 di recente edificazione, totalmente edificata residenziale Immobile regolarmente realizzato 1988-1992.
PLANIMETRIA CATASTALE	Le Planimetrie catastali allegate riportano l'attuale destinazione e conformità dei luoghi
PREZZO BASE	€ 141.000,00

LOTTO 2 BOX	
UBICAZIONE	Box nel Comune di Cerignola Via Terminillo n 23 ;
DATI CATASTALI	Box Censito nel NCF del Comune di Cerignola Via Terminillo n. 23 , Piano T , foglio 203, p.lla 1425, sub 9 Zona 1, Cat C/6 , Classe 5, mq 18 , Rendita € 56,71;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: mq 18 (Box)
CONFINI	Via Terminillo, n 2 3 Box confina con il vano scala, cortile condominiale e proprietà Binetti salvo altri.
PROPRIETA'	1/1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE	immobile occupato a titolo gratuito da altra Persona
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Zona Semi- Periferica B3 di recente edificazione, totalmente edificata residenziale Immobile regolarmente realizzato 1988-1992.

Arch. Urbano Riccio

Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia

Cell. 333 9635686

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



PLANIMETRIA CATASTALE	Le Planimetria catastale allegata riportano l'attuale destinazione e conformità dei luoghi
PREZZO BASE	€ 18.000,00

Qualora la vendita avvenisse con un lotto unico

LOTTO UNICO	
UBICAZIONE	Appartamento e Box pertinenziale nel Comune di Cerignola Via Terminillo n 23 ;
DATI CATASTALI	Appartamento Censito nel NCF del Comune di Cerignola in Via Terminillo n. 23, Piano 5 (sesto fuori terra), foglio 203, p.lla 1425, sub 41, Zona 1, Cat A/3 Classe 5, vani 6.5, Rendita € 621,04; Box Censito nel NCF del Comune di Cerignola Via Terminillo n. 23 , Piano T , foglio 203, p.lla 1425, sub 9 Zona 1, Cat C/6 , Classe 5, mq 18 , Rendita € 56,71;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: mq 115 (Appartamento)+ mq 18 (Box)
CONFINI	Via Terminillo, n 2 3 L'Unità immobiliare dell'appartamento è confinante con cortile condominiale, vano scala e proprietà ex Binetti, salvo altri; il Box confina con il vano scala, cortile condominiale e proprietà Binetti salvo altri.
PROPRIETA'	1/1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Arch. Urbano Riccio

Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia

Cell. 333 9635686

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



STATO DI OCCUPAZIONE	immobile occupato a titolo gratuito da altra Persona
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Zona Semi- Periferica B3 di recente edificazione, totalmente edificata residenziale Immobile regolarmente realizzato 1988-1992.
PLANIMETRIA CATASTALE	Le Planimetrie catastali allegate riportano l'attuale destinazione e conformità dei luoghi
PREZZO BASE	€ 159.000,00

Con la presente relazione, che si compone di 21 pagine e 8 allegati, lo scrivente esperto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 03.10.2022

L'esperto
Arch. Urbano Riccio

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



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

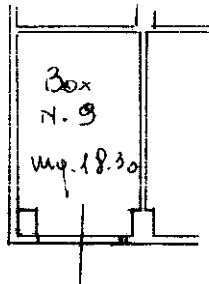
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerignola via Terremoto civ. 27

Scala B

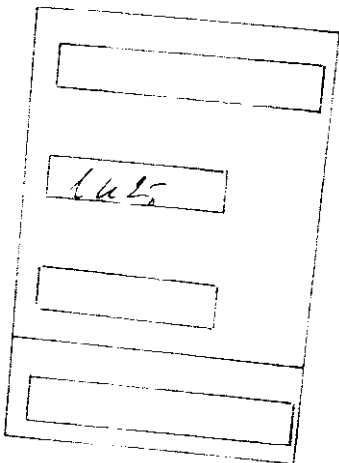
Allegato 3



2 m 2,10
pian. floor



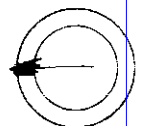
02789329



F. 203 /lla 1425 met

COMUNE DI CERIGNOLA
SIST. 11321

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal fraser
(Titolo, cognome e nome)

02789329 02789329

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/06/1992 - Data: 01/07/2022 - n. T107264 - Richiedente: RCCRBN58M26L447M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa richiesta: A4 (210x297)

n. 1425 sub. 9

data 20/06/92 Firma fraser

Catasto del 2001 Fabbri - Situazione al 01/07/2022 - Comune di CERIGNOLA (C514) - < Foglio 203 - Particella 1425 - Subalterno 9 >
Firmato DISTRIBUZIONE ELETTRONICA QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 79d86



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

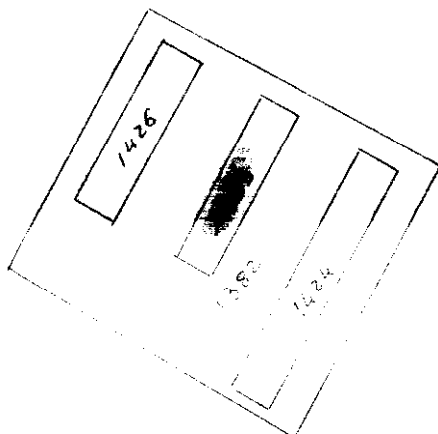
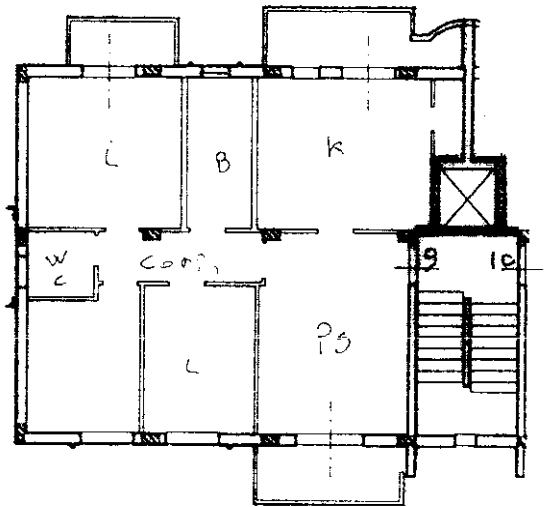
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CERIGNOLA via le Turchelle civ. 23

Allegato 3

SCALA B
h. int. 2,70
mq. Pl. 80

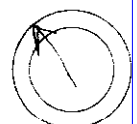
P5 INT. 9



F° 203
part. 1425 n. G.
COMUNE DI CERIGNOLA
SCALE 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata da Paol. Occhiele
(titolo, cognome e nome)
OCCHIELE FELICE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/06/1992 - Data: 01/07/2022 - n. T107265 - Richiedente: RCCRBN58M26L447M

Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1425 sub. 141

della provincia di B
data 20/05/92 Firma [Signature]

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 01/07/2022 - Comune di CERIGNOLA (C514) - Foglio 203 - Particella 1425 - Subalterno 41 >
Firmato Digitalmente con il software **DEIBOR** (MEMBER QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 79d86)

Foto n. 1

Esterni dell'edificio condominiale ove ubicati i beni pignorati

In giallo la collocazione dell'appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 2

Esterni dell'edificio condominiale ove ubicati i beni pignorati

In giallo la collocazione dell'appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 3

Porta ingresso unità immobiliare appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 4

Ingresso Soggiorno unità immobiliare appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 5 e n. 6

Ingresso Soggiorno unità immobiliare appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 7

Ingresso Cucina appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)

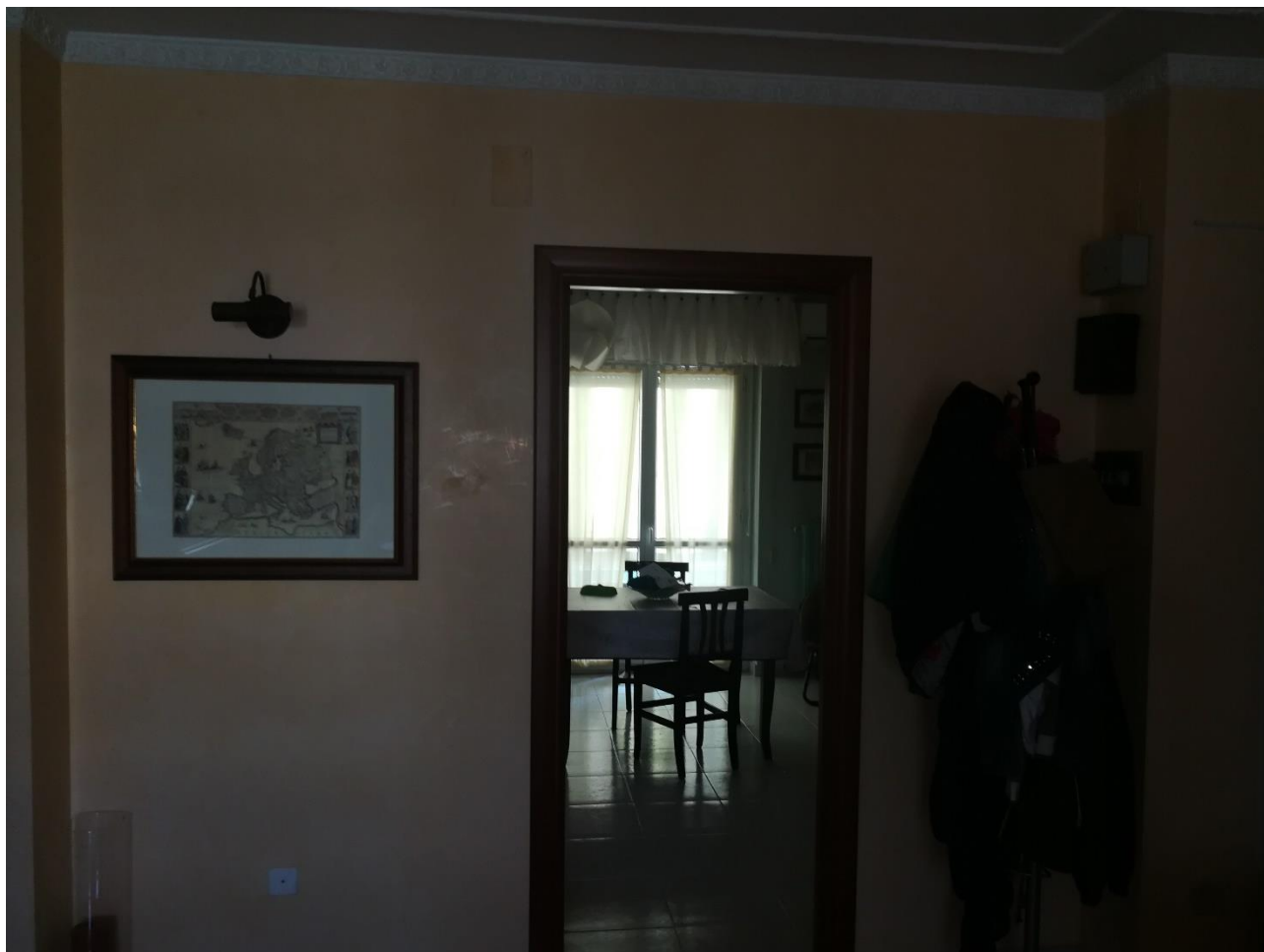


Foto n. 8

Cucina appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 9

Cucina appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 10

Corridoio disimpegno appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 11

Bagno principale appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 12

Camera letto matrimoniale appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 13

Bagno di servizio appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 14

Camera letto 2 appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 15

Camera letto 3 appartamento al 5° piano (sesto fuori terra)



Foto n. 16

Corridoio visto in direzione dell'uscita appartamento al 5° piano (sesto fuori terra sullo sfondo la porta di ingresso).



Foto n. 17 e n. 18

Box pertinenziale



PT



Catasto ortofoto

Risultati dell'interrogazione

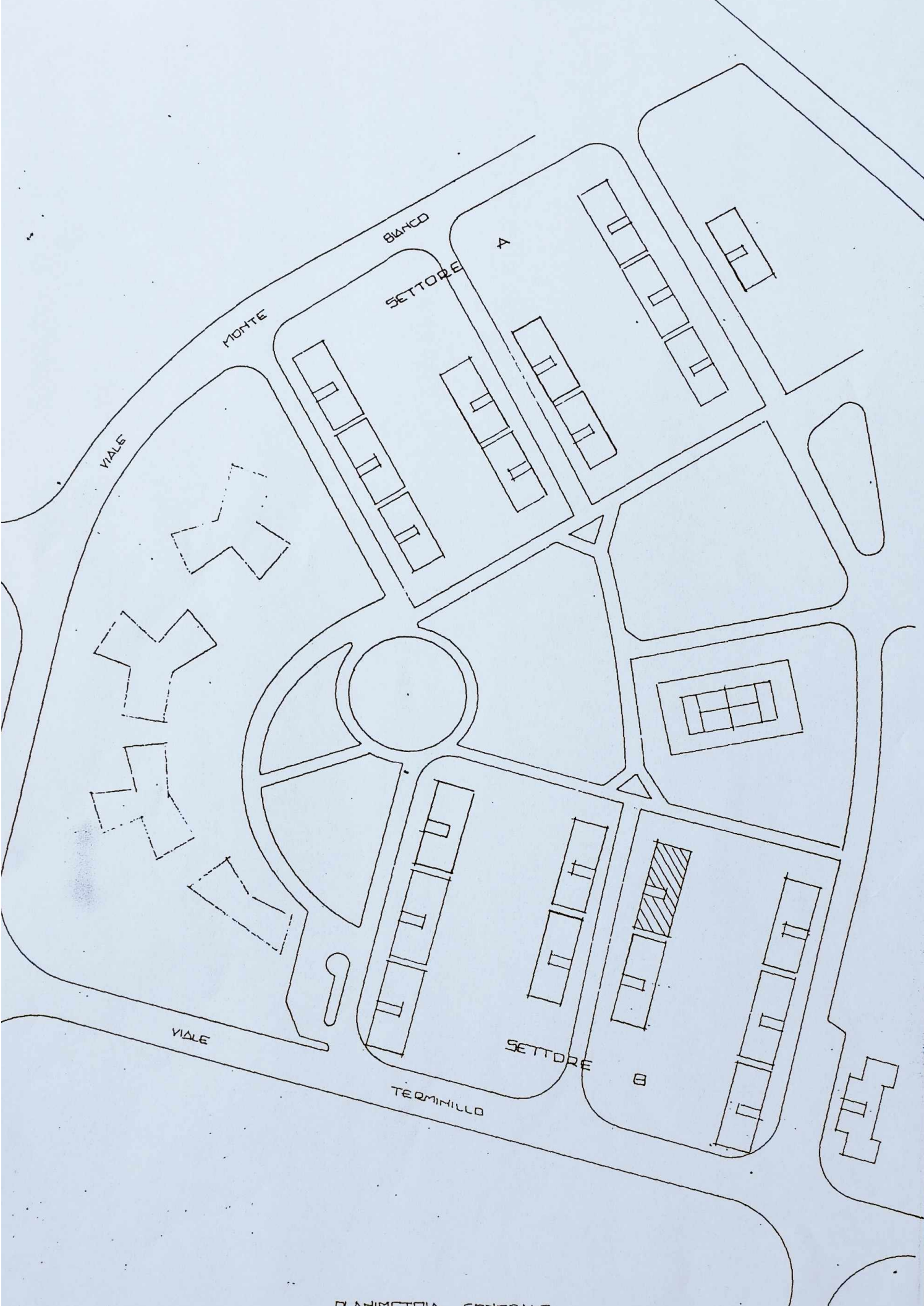
[1425](#) Allegato 7
 Particelle terreni

Layer e legenda

- Ortofoto
- Catasto
- Ortofoto Regione Puglia

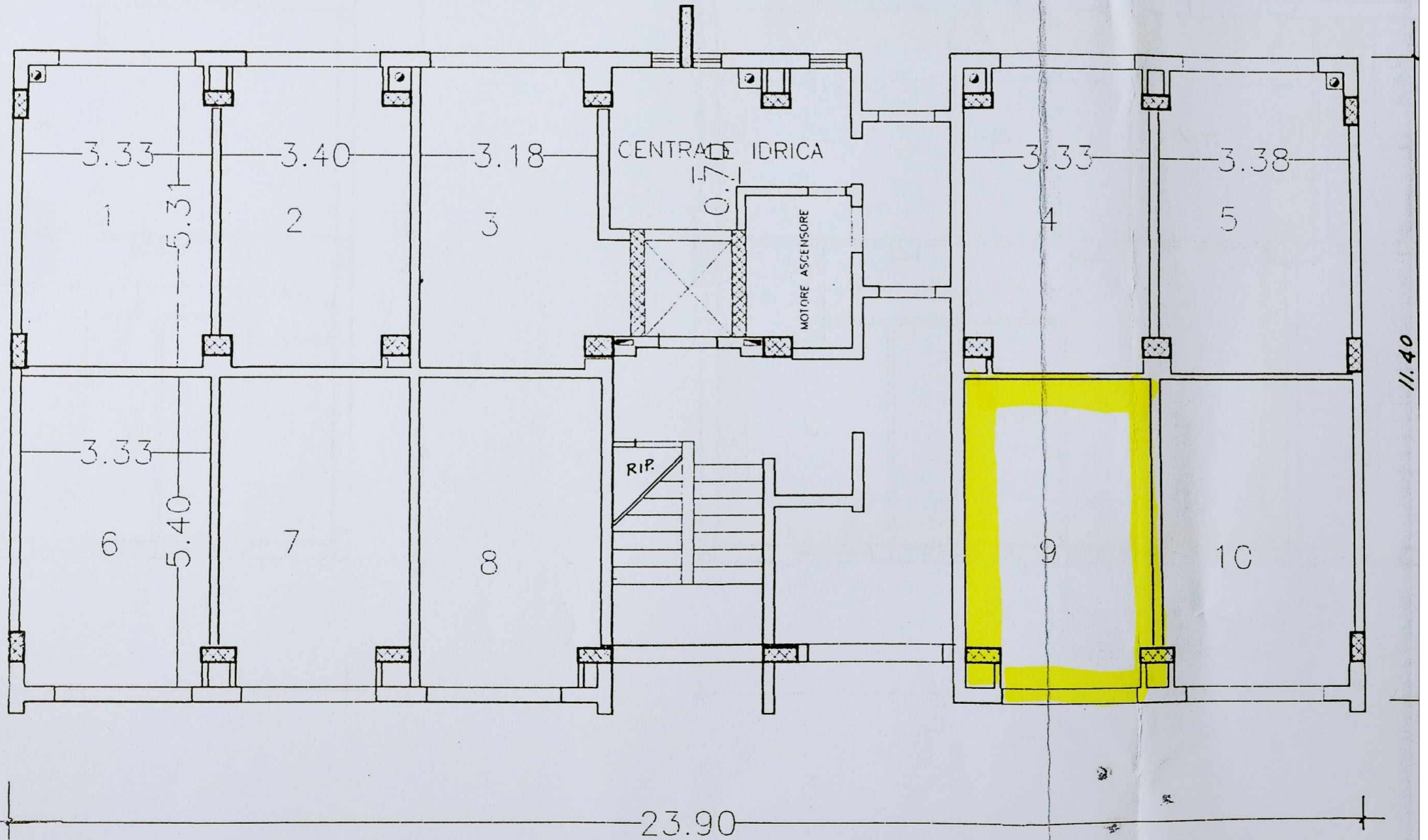
1425

COMUNE	C514
SEZIONE	
FOGLIO	203
ALLEGATO	
SVILUPPO	
ORIGINE	C514_020300
NUMERO	1425
LIVELLO	PARTICELLE
CHIAVE	C514 203 1425
Catview WEB	



PLANIMETRIA GENERALE

PIANTA PIANO TERRA



5° PIANO

