

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 129/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

PRISMA SPV S.R.L. (DO VALUE S.p.A.)

(AVV. SALVATORE GIAMMARIA)

DEBITORI ESECUTATI:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA PATTI

SOST. DALLA DOTT.SSA CARMEN ANNA LIDIA CORVINO

Udienza giuramento: 03/12/2025

Udienza successiva: 30/04/2026

ESPERTO C.T.U. arch. Urbano Riccio

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



INDICE

1. **Norme procedurali e quesito..... Pag. 3**
2. **Operazioni peritali..... Pag. 7**
3. **Risposte ai quesiti..... Pag. 8-19**

ALLEGATI

1. Atto di nomina a C.T.U. del 30/07/2025;
2. Verbale di Comparizione, Giuramento e Quesiti del 03/12/2025;
3. Orto foto e PRG con ubicazione del fabbricato ove presenti gli immobili;
4. Visure, planimetria catastale e rilievo degli immobili pignorati;
5. Comunicazione PEC e Racc AR del 08/01/2026 per sopralluogo del 16/01/2026 , eseguito alla presenza Custode del Giudiziario Avvocato Giuseppe Amedeo Carroppoli e del Sig. convivente eseguita.
6. Verbale di sopralluogo del 16/01/2026;
7. Documentazione fotografica dei luoghi;
8. Attestazione di Prestazione Energetica.



1. NORME PROCEDURALI E QUESITI

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

Il giorno 03 dicembre 2025, alle ore 09,30, il sottoscritto compariva davanti al G.d.E. Dottorssa Corvino Carmen Anna Lidia in sostituzione del Giudice Dottorssa Patti, e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito (**Allegato n. 2**), visionava il fascicolo cartaceo della documentazione relativa all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente, per via telematica, controllava l'esistenza agli atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- Verbale di Pignoramento Immobiliare del 25/03/2024; nota di trascrizione del 07/05/2024 – Reg. gen. 11180 – Reg. part. 9022;
- Ipoteca Volontaria n. 549 del 09/02/2006, a garanzia contratto di Mutuo del 03/02/2006, Reg. in Cerignola il 06/02/2006 al n. 240/1T Notaio Nicola Specchio di Cerignola ;
- Istanza di Vendita del 10/05/2024.



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

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione proceda l'esperto, **con limitato riferimento ai beni censiti nel Catasto Fabbricato Comune di Cerignola al foglio 202 , p.lla 3128, sub 13:***

- 1) *Al controllo preliminare circa la **completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.** (estratto del catasto, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento);*
- 2) *1 bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nell'ultimo ventennio anteriori al pignoramento esplicitando i vari passaggi ;*
- 3) *1 ter Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione;*
- 4) *1 quater Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile*
- 5) *1 quinquies Alla verifica del regime patrimoniale del debitore , se coniugato;*
- 6) *2 - Alla identificazione **dei beni oggetto di pignoramento**, con le mappe catastali, comprensiva dei confini e dei dati catastali,*



indicandone, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori;

- 7) *2- bis Alla esatta identificazione **dei beni**, comprensiva dei confini e dei dati catastali, mediante sovrapposizione di orto-foto o foto satellitari , indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 8) *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;*
- 9) *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;*
- 10) *5 - Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, **della comoda separabilità in natura** della quota spettante all'esecutato;*
- 11) *6 - Alla individuazione e **descrizione del lotto da porre in vendita**, Indicando: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 1 2) *7 - Alla esatta **individuazione dello stato di possesso dei***



beni e l'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;

13) **8 - All' esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;**

14) **9 - Accertamento dell'esistenza delle formalità ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;**

15) **10 - Alla verifica della regolarità edilizia urbanistica dei beni;**

16) **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 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, con prossima udienza fissata per il 30/04/2026.

Pertanto, entro la data della prossima udienza, lo scrivente ha provveduto ad avvisare il creditore procedente, a mezzo posta elettronica PEC, ed il debitore esecutato , quest'ultimo attraverso Racc. AR, del deposito della presente perizia di stima.



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 (UTC, Agenzia del Territorio, CC.RR.II.) 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 giuramento di rito il sottoscritto, al fine di compiere una prima valutazione del bene oggetto del pignoramento, effettuava sul portale telematico della Provincia di Foggia, la verifica e collocazione dell'immobile pignorato. In un secondo tempo appuravo , per via telematica, sul portale SISTER dell'Agenzia del Territorio di Foggia, i dati catastali acquisendo visura storica per nominativo e per immobile, oltre al controllo della planimetria catastale del bene pignorato che, tuttavia , veniva rilevato planimetricamente in sede di sopralluogo (**Allegati n. 3 e n.4**).

In data 08/01/2026 lo scrivente comunicava alle parti a mezzo PEC e Racc AR l'ispezione del compendio pignorato (**Allegato n. 5**).



Il giorno 16/01/2026 alle ore 11.00, così come preannunciato, il sottoscritto si è recato in Cerignola in Viale XXIV Maggio , civico n. 42, presso l'immobile staggito, regolarmente riportato in Catasto Edilizio del Comune di Cerignola al foglio 202, particella n. 3128, sub 13, piano 1, per l'ispezione peritale del bene con rilievo planimetrico e fotografico dei luoghi.

Il Sopralluogo veniva eseguito alla presenza del custode giudiziario Avv. Giuseppe Amedeo Corroppoli, oltre al cospetto del signor

, parte eseguita comproprietaria ed attuale occupante dell'alloggio, che firmava regolarmente il verbale di accertamento allegato alla presente relazione (**Allegato n. 6**).

In seguito, lo scrivente ha potuto verificare, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cerignola, la sussistenza dei titoli edilizi con cui veniva realizzato l'edificio contenente l'unità immobiliare in esame, accertando che l'immobile risultava realizzato prima del 1942, accatastato nel 1939 , e che lo stesso era privo del certificato di agibilità

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 Cerignola (FG) in Viale XXIV Maggio, civico 42 (Già Via Santa Maria dei Manzi) , piano primo, di proprietà per $\frac{1}{2}$ --- , nata in il --- , CF --- , ivi domiciliata ; ulteriore $\frac{1}{2}$ di proprietà in regime di separazione dei beni nato a il --- , CF --- .

L'Appartamento in esame ad uso residenziale, in Cerignola, con accesso dal civico n 42 di Viale XXIV Maggio , con ingresso posto alla porta a destra del pianerottolo di arrivo al primo piano salendo le scale dell'androne condominiale, composto di 6,5 vani con accessori, questi consistenti in ingresso disimpegno, soggiorno , cucina e bagno , tre camere, ripostigli e balconi a livello, confinante con pianerottolo e androne condominiale , con gli appartamenti interni (ex Proprietà Rinaldi e Conte) della stessa scala e con Viale XXIV Maggio , su cui prospetta con tre balconi e finestra (bagno), salvo altri .

Dal punto di vista urbanistico edilizio l'immobile oggetto della presente procedura è stato regolarmente realizzato, ubicato secondo il vigente PRG, in zona "A3_1 Zona Storica di Espansione Ottocentesca, di modesto valore architettonico in stato di degrado, zona consolidata completamente edificata ed urbanizzata.



IL Complesso edilizio contenente l'unità immobiliare in esame si compone di due piani fuori terra ; al piano terra sono ubicati i locali commerciali , negozi e depositi ; al piano primo, a cui si accede tramite un portone con androne condominiale e scale, sono ubicate le unità residenziali . L'edificio risulta realizzato nell'abitato di Cerignola tra viale XXIV Maggio e Via Tommaso Campanella. Per completezza descrittiva , ritengo opportuno precisare, che le scale condominiali oltre a permettere l'accesso al primo piano consentono di giungere ad un locale chiuso posto al secondo piano a livello del terrazzo pertinenziale, costituenti superfici "coperta e scoperta" collocate sulla verticale dell'area sovrastante l'appartamento di cui è perizia, unità non censite e non oggetto della presente procedura.

L'intero edificio si presenta omogeneo nella tipologia costruttiva e finiture, realizzato con struttura in muratura tradizionale, tamponature in muratura piana di tufo e facciate rivestite da intonaco tradizionale in cemento , dotato di infissi e persiane , in discreto 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 in discreto stato manutentivo, così come i rivestimenti del bagno e cucina.



Le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro, l'impianto di riscaldamento è autonomo, privo di libretto manutentivo e di certificazione di corretta esecuzione, l'impianto elettrico è sotto traccia e gli impianti sanitari risultano completi e di modesta fattura.

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

Presso gli archivi comunali ho verificato la sussistenza dei titoli abilitativi edilizi, con cui veniva realizzato l'edificio condominiale accertando che lo stesso veniva costruito prima del 1939, e non risultano presenti autorizzazioni in merito, così pure per la certificazione di abitabilità, agibilità ed uso .

Inoltre, dal sopralluogo con rilievo piano volumetrico eseguito nell'appartamento e dal confronto con la planimetria catastale emergono delle modifiche interne, di cui non vi è traccia presso gli archivi comunali e verosimilmente antecedenti l'acquisto da parte degli esecutati, che rendono tuttavia necessaria una SCIA in sanatoria, al fine di consentire un perfetta regolarità del trasferimento del bene, di cui si terrà conto ai fini della stima.

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

- a) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscrizione ai numeri 3276/549 del 09/02/2006 a favore di Banca di Roma S.p.A , contro**
nato a il , coniugato in regime di





UBICAZIONE

L’unità immobiliare in esame ubicata, secondo il vigente PRG, in zona “A3_1 Zona Storica di Espansione Ottocentesca, di modesto valore architettonico, zona consolidata completamente edificata ed urbanizzata. ove presenti, comunque, tutte le attività di servizio Comunali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L’appartamento è ubicato al 1° Piano, con accesso da Viale XXIV Maggio n. 42 , a destinazione residenziale, avente entrata dalla porta completamente a destra del pianerottolo di arrivo al piano , composto da tre vani ed accessori, questi consistenti in disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e tre balconi a livello, confinante con pianerottolo condominiale, con androne condominiale , con Viale XXIV maggio , su cui prospetta con tre balconi e 4 aperture, salvo altri.

L’unità immobiliare è così individuata:

Foglio	Particella	Sub	Superficie Mq	Rendita Catastale	Zona Cat - Classe Piano
202	3128	13	135	436,41	Zona 1 – CatA3 Piano primo

VARIAZIONI CATASTALI

Dall’Impianto meccanografico del 30/06/1987 l’immobile risultava censito al foglio 202, particella 3128, sub 13 in Via Santa Maria dei Manzi partita n. 4256:



Variazione del 23/10/2014 Pratica FG 0254881 GAF codifica di Piano incoerente (n. 91545-1/2014) ;

Variazione Toponomastica di Ufficio del 30/12/2015 n. 127268.1/2015 – Viale XXIV Maggio n. 42 Piano 1 , Annotazione di immobile rettifica piano ;

Variazione Toponomastica del 18/10/2023 pratica n. FG0175220 in atti dal 18/10/2023 , Annotazione di immobile rettifica piano.

I dati catastali attuali sono rispondenti a quanto riportato in atti, ovvero dei dati catastali indicati nel pignoramento.

SITUAZIONE URBANISTICA – PROVENIENZA

Dai controlli esperiti presso l'UTC di Cerignola emerge chiaramente che il Complesso Edilizio ove presente l'unità immobiliare pignorata, veniva realizzato all'incirca alla fine degli anni '30, ricade in zona "*A3_1 Zona Storica di Espansione Ottocentesca, di modesto valore architettonico, zona consolidata completamente edificata ed urbanizzata. ove presenti, comunque, tutte le attività di servizio Comunali*". Il contesto edilizio urbano è costituito da edifici esistenti con parcheggi pubblici e servizi a poca distanza.

Non si hanno notizie certe relative alla realizzazione del complesso edilizio contenente l'unità abitativa in esame poiché antecedente al 1939 data dell'accatastamento.



Pertanto anche l'autorizzazione all'Abitabilità, Agibilità ed uso non sono disponibili presso gli Uffici Comunali . Di ciò si terrà conto ai fini della stima immobiliare.

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto notarile, del Notaio Dott. Specchio Nicola di Cerignola, del 03/02/2006 rep. 151468/10528, trascritto a Foggia il 09/02/2006 al n. 2316, per acquisto fattone di signori Bruno Carmen nata a Canosa di Puglia il 29/09/1979, per il diritto di 1/6 di piena proprietà, Bruno Emanuele nato a Cerignola il 01/03/1983, per il diritto di 1/6 di piena proprietà, Bruno Antonio nato a Cerignola il 20/01/1944 per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

Ai suddetti venditori il bene è pervenuto con atto di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 25/01/2006 al n. 45/2006, trascritta a Foggia il 12/06/2007 al n. 10193 , di Amen Luigia nata a Cerignola il 15/07/1947, deceduta il 28/09/2005 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà; Bruno Antonio per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Bruno Carmen per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Bruno Emanuele per i diritti di 1/6 di piena proprietà . All'origine la proprietà di Amen Luigia nata a Cerignola il 15/07/1947, per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e Bruno Antonio nato a Cerignola il 20/01/1944 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà , in virtù di atto notarile a rogito notaio Capotorto di Cerignola del 15/03/1978 rep. 31456, trascritto a Foggia il 28/03/1978 al n. 62624.



CONFINI E APE

L'unità immobiliare residenziale in questione, costituente un unico Lotto, privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica che si provvederà a depositare presso il Catasto Energetico Regionale , è confinante con gli appartamenti interni della stessa Scala, con Viale XXIV Maggio , con androne condominiale , salvo altri.

STIMA LOTTO

Tutto ciò premesso, considerato che ad oggi è ancora in atto su Cerignola una discreta 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 e che siano stati oggetto di recente compravendita ; Il secondo mediante la verifica di canoni di locazione di immobili simili negli ultimi tempi, applicando il criterio della capitalizzazione dei redditi.

Fasi della stima per comparazione : individuazione dei beni simili per tipologia attraverso operatori di mercato e pratiche commerciali; rilevazione e analisi dei prezzi di mercato (OMI e Borsino Immobiliare) La ricerca di immobili simili venduti nel Comune di Cerignola nella stessa zona centrale, con immobili aventi discrete caratteristiche costruttive, ha portato al più probabile valore dell'immobile, appartamento ai Piano Primo, senza ascensore , stimato tra 900 €/mq e 1100 €/mq. Applicheremo quindi per l'appartamento in esame un valore prudenziale di 900 €/mq.

Arch. Urbano Riccio

Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia

Cell. 333 9635686

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



Avendo il cespite una superficie commerciale:

- **Appartamento Suc mq 135 x €/mq 800 = € 121,000,00;**

Applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi con un tasso del 0.02 (applicato per uso residenziale), 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:

- **€ 2500:0.02 = € 125.000,00 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 dei cespiti pignorati la media dei valori ottenuti:

- In Cifra Tonda (€ 121,000,00+ € 125.000,00) /2 = € 123.000,00

Detto importo va decurtato della spesa occorrente per una SCIA in sanatoria con relativi oneri ed accessori che si quantifica in € 3000,00.

Pertanto il valore dell'appartamento è stimato in € 120.000,00 (diconsi eurocentoventimila)



3 RIEPILOGO E CONCLUSIONI

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO	
UBICAZIONE	Appartamento nel Comune di Cerignola(FG) Viale XXIV Maggio n 42- Piano Primo;
DATI CATASTALI	Appartamento Censito nel NCF del Comune di Cerignola in Viale XXIV Maggio n. 42, Piano I° (primo), foglio 202, p.lla 3128, sub 13, Zona 1, Cat A/3 Classe 3, vani 6.5, Rendita € 436,41;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: mq 135 (Appartamento)
CONFINI	L'Unità immobiliare dell'appartamento è confinante con pianerottolo condominiale , con androne condominiale della stessa scala , con viale XXIV Maggio, su cui prospetta con tre balconi , salvo altri;
PROPRIETA'	PER ½ [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] -CF: [REDACTED] PER ½ [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] - CF: [REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile occupato dal DEBITORE
REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA	Zona Omogenea Centrale "A3 -1 Espansione Ottocentesca ", Immobile regolarmente realizzato poiché antecedente 1942 . Privo di Abitabilità, Agibilità ed Uso.



PLANIMETRIA CATASTALE	Le Planimetria allegate riportano l'attuale destinazione e dei luoghi
PREZZO BASE	€ 120.000,00
APE	CLASSE ENERGETICA "F"

Con la presente relazione, che si compone di 19 pagine e 8 allegati, lo scrivente esperto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 21/03/2026

L'esperto
Arch. Urbano Riccio

