

ALLEGATO N. 11

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

Specchietto Riepilogativo Lotto unico

Tribunale Ordinario Di Foggia Terza Sezione Civile	
Procedura di Liquidazione Giudiziale	Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 32/2023
Parte	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 40px;"></div>
Tipologia del bene	Immobili con destinazione mista: commerciale, residenziale e depositi
Sommatoria Descrizione	Complesso immobiliare avente circa quarant'anni sita in zona esterna all'abitato di Cerignola (FG), con accesso all'area cortiliva recintata da via Teano
Comune di Ubicazione	Via Teano n. 4 – contrada Scarafone – Cerignola (FG)
Confini, estensione e dati catastali	<p>CORPI “A”, “D” e “E” identificati al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola al foglio 279, particella 127, sub 4, categoria D/8, Rendita euro 6.637,40;</p> <p style="text-align: center;">Corpo A</p> <p>Costituito da due piani fuori terra, oltre al lastrico solare con annessi volumi tecnici, di cui il piano terra e il primo piano, destinati in parte ad esposizione commerciale ed in parte ad uffici, con relativi locali di servizio;</p> <p style="text-align: center;">Corpo D</p> <p>Costituito da un solo piano fuori terra, destinato ad esposizione commerciale;</p> <p style="text-align: center;">Corpo E</p> <p>Copertura in lamiera zincata su travi tubolari in ferro retti da muri perimetrali in tufo, destinata a deposito</p> <p style="text-align: center;">Piano Primo del Corpo Lettera “A”</p> <p>La struttura si trova al piano primo del corpo lettera “A” ed è attualmente in fase di costruzione. La costruzione utilizza un sistema intelaiato in calcestruzzo armato (c.a.), e il solaio è realizzato in latero-cemento, una combinazione di laterizi e cemento;</p> <p>Catasto Fabbricati La struttura è identificata al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 279 • Particella 127 • Subalterno 5 • Categoria F/3: Questa categoria catastale indica che l'immobile è un fabbricato in corso di costruzione.

Corpo B

Costituito da tre piani fuori terra, oltre al lastrico solare con annessi volumi tecnici, di cui il piano terra destinato alla vendita, il piano primo ad uffici e il piano secondo ad alloggio del custode;

piano terra, piano primo e piano copertura

Catasto Fabbricati Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:

foglio 279, particella 127, sub 6, categoria D/8, Rendita euro 1.933,00;

piano secondo

Catasto Fabbricati L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:

foglio 279, particella 127, sub 2, categoria A/3 (Abitazione), Classe 4, Consistenza 5,5 vani, totale superficie 140 m², rendita catastale € 440,28.

Corpo C

Immobile ad un piano fuori terra costituito da unico locale, oltre il vano scala posto in posizione pressoché centrale che conduce al piano copertura "lastrico solare", destinato a deposito-garage, con porticato sul lato EST,

Catasto Fabbricati L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:

foglio 279, particella 431, sub 1, categoria C/6 (Autorimessa), Classe 4, totale superficie 380 m², rendita catastale € 827,81.

Corpo F

Copertura costituita da lastre in fibro cemento-armato poggianti su struttura in cemento armato e muratura, destinata a deposito,

Catasto Fabbricati L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:

foglio 279, particella 279, senza sub, categoria C/2 (Deposito), Classe 1, totale superficie 255 m², rendita catastale € 399,94.

Corpo G

Descrizione di una Struttura Demolita

Costituzione:

- Costituita da un solo piano fuori terra, destinato a deposito.

Stato Attuale:

- Risulta demolito

	<p style="text-align: center;">Area cortiliva</p> <p>L'appezzamento di terreno che costituisce l'area cortiliva comune a tutti i fabbricati sopra specificati ha un'estensione di 0.49.01 ettari (zero ettari, quarantanove are e un centiare). Confina, procedendo in senso orario, con Via Teano, particella 968, particella 150 e particella 107 del foglio 279.</p> <p>Catasto Fabbricati: Gli immobili sono identificati nel Catasto Fabbricati del comune di Cerignola con i seguenti dati:</p> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 279, particella 127, Ente Urbano, ha un'area di 0.38.67 ettari. Foglio 279, particella 151, Ente Urbano, ha un'area di 0.10.34 ettari.
	<p style="text-align: center;"><u>VICENDE TRASLATIVE</u></p> <p>Detti immobili sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a rogito Notaio Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG), del 30 settembre 1993, Rep./Racc. 20248/12548, registrato a Manfredonia FG il giorno 11 ottobre 1993 al n. 1536/IV trascritto a Foggia il [REDACTED] [REDACTED] precedente nota degli immobili relativi al catasto terreni al foglio 279 particelle 151 e 127;</p> <p>Atto cessione di quote e modifica patti sociali, a rogito del Notaio Clorinda Concetta Camilla Lucia CALDERISI in data 30 giugno 1998, rep. N. 12.217 e racc. n. 5017, registrato a Foggia il 10 luglio 1998 al n. 531/2 le quote della società venivano ripartite: al socio [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Atto cessione di quote e modifica patti sociali, a rogito del Notaio Clorinda Concetta Camilla Lucia CALDERISI in data 3 luglio 2000, rep. N. 12.818 e racc. n. 5814, registrato a Foggia il 7 luglio 2000 al n. 686/2 la ripartizione sociale della società veniva mutata da "[REDACTED] [REDACTED] Campaniello & C. S.a.s." e le quote della società venivano ripartite: al socio R. Campaniello Lire 31.000.000 al socio [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Vincolo di asservimento a rogito Notaio Marco Pepe di Cerignola (FG), del 15 novembre 2006, Rep./Racc. 5150/3658, registrato a Cerignola (FG), il 16 novembre 2006 al n. 1376/1T, trascritto a Foggia il 24 novembre 2006 ai nn. 27167/18492</p>

Titolo di
provenienza

Affrancazione di Canone Enfiteutico a rogito Notaio Elena Calice di Orto Nova (FG), del 22 dicembre 2010, Rep./Racc. 1693/1143, registrato a Cerignola (FG), il giorno 31 dicembre 2010 al n. 4730 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Serv.Pubbl.Imm. di Foggia il 3 gennaio 2011 ai nn. 3/3

Costituzione di servitù reciproche per deroga alle distanze-limitazioni legali della proprietà a rogito Notaio Nicola Specchio di Cerignola (FG), del 26 maggio 2022, Rep./Racc. 17.5196/18.257, registrato a Cerignola (FG), il 20 giugno 2022 al n. 12.549/1T, trascritto a Foggia il 21 giugno 2022 ai nn. 15.510/12234

VARIAZIONI CATASTALI

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 03/07/2000 al 20/06/2024 Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG)

Foglio 279 Particella 127 Subalterno 1 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dal 03/07/2000 Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG)

Foglio 279 Particella 127 Subalterno 2 Indirizzo: VIA TEANO Piano 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 440,28, Rendita: Lire 852.500, Zona censuaria 1, Categoria A/3), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte b): 130 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 127 Foglio 279 Particella 151 Foglio 279 Particella 968

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati di proprietà: Dal 03/07/2000 al 20/06/2024 Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG)

Foglio 279 Particella 127 Subalterno 3 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati di proprietà: Dal 30/09/1993 al 12/06/2024 Proprietà per 1/1

Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG)

Foglio 279 Particella 431 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati di proprietà: Dal 12/06/2024 Proprietà per 1/1

Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG)

Foglio 279 Particella 431 Subalterno 1 Indirizzo: VIA TEANO n. SNC Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 872,81, Zona censuaria 1, Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 325 m² Dati di superficie: Totale: 380 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 431

	<p><u>Immobile di catasto fabbricati - n.6</u> Dati di proprietà: Dal 20/06/2024 Proprietà per 1000/1000 Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 127 Subalterno 4 Indirizzo: VIA TEANO n. SNC Piano T-1 – 2 Dati di classamento: Rendita: Euro 6.637,40, Zona censuaria 1, Categoria D/8) Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 127 Foglio 279 Particella 151 Foglio 279 Particella 968</p> <p><u>Immobile di catasto fabbricati - n.7</u> Dati di proprietà: Dal 20/06/2024 Proprietà per 1000/1000 Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 127 Subalterno 5 Indirizzo: VIA TEANO n. SNC Piano 1 Dati di classamento: Categoria F/3) Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 127 Foglio 279 Particella 151 Foglio 279 Particella 968</p> <p><u>Immobile di catasto fabbricati - n.8</u> Dati di proprietà: Dal 20/06/2024 Proprietà per 1000/1000 Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 127 Subalterno 6 Indirizzo: VIA TEANO n. SNC Piano T-1 – 3 Dati di classamento: Rendita: Euro 1.933,00, Zona censuaria 1, Categoria D/8) Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 127 Foglio 279 Particella 151 Foglio 279 Particella 968</p> <p><u>Immobile di catasto fabbricati - n.9</u> Dati di proprietà: Dal 22/12/2010 Proprietà per 1/1 Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 151 Indirizzo: VIA TEANO n. SNC Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 399,94, Zona censuaria 1, Categoria C/2), Classe 1, Consistenza 176 m² Dati di superficie: Totale: 255 m²</p> <p><u>Immobile di catasto fabbricati - n.10</u> Dati di proprietà: Dal 01/07/2024 al 22/12/2010 Enfiteusi livellario per 1/1 Dati identificativi: Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) Foglio 279 Particella 151 Indirizzo: VIA TEANO n. SNC Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 399,94, Zona censuaria 1, Categoria C/2), Classe 1, Consistenza 176 m² Dati di superficie: Totale: 255 m²</p>
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<p><u>PIGNORAMENTI</u></p> <p>1. Atto esecutivo o cautelare trascritto il 08/02/2017 ai nn.2689/1929, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/12/2016 Tribunale di Foia re . n°2451 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vente per oggetto quota per</p>

l'intero in piena proprietà di fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3.

2. Atto esecutivo o cautelare trascritto il 03/04/2019 ai nn.9037/6836, nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/03/2019 Tribunale di Foggia re . n°1777 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3;

3. Sentenza dichiarazione di fallimento del 13/07/2023, trascritta 25/09/2023 al n. 22034 re . en. e n. 17406 di re . art. in favore di massa dei creditori della [REDACTED]

ISCRIZIONI

4. Ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2010 ai nn.23343/4142 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/11/2010 ai rogiti del notaio Calice Elena da Orta Nova rep.n°1569 /1054 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena c.f.00884060526 domicilio i otecario eletto in Siena iazza Salimbeni 3 e contro la società [REDACTED]

montante ipotecario di € 600.000,00 ed un capitale di € 300.000,00, durata 15 anni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3, terreno in Cerignola foglio 279 particella 127;

5. Ipoteca volontaria iscritta il 08/11/2010 ai nn.23796/4259 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/11/2010 ai rogiti del notaio Calice Elena da Orta Nova re .n°1569 /1053 a favore della B [REDACTED]

[REDACTED] durata 15 anni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 di 19 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3, terreno in Cerignola foglio 279 particella 127 (La presente nota è stata ripubblicata in quanto nei dati

	<p>relativi al titolo di quella pubblicata il 03/11/2020 ai nn.23343/4142 veniva indicato come numero di raccolta 1054 anziché il numero corretto corrispondente al n.1053 fermo restando tutto il resto;</p> <p>6. Ipoteca della riscossione iscritta il 10/12/2018 ai nn.26287/3357 nascente da ruolo e avviso di addebito del 07/12/2018 re [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>oggetto quota dell'intero in piena proprietà fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3, terreno in Cerignola foglio 279 particella 127.</p>
Stato di occupazione	<p>Contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 e registrato il 15/03/2024 al n. 001685-serie 3T e codice identificativo TUL24T001685000XF</p> <p>TRA</p> <p>[REDACTED] c.f. [REDACTED] sede in Cerignola – alla Via Teano n. 4 C.da Scarafone; - locatore -</p> <p>E</p> <p>[REDACTED]</p> <p>sig. Cirrone Nicola (nato a Cerignola il 26/07/1979, c.f. CRS NCL 79L26 C514F); - conduttrice -</p> <p>delle seguenti unità immobiliari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fabbricato “B”, piano terra al foglio 279, p.lla 127, sub 1 di m2 129 FOGLIO 279 P.LLA 127 SUB 1 CAT. D/8 CLASSE 4^ 2. Fabbricato “C”, piano terra al foglio 279, p.lla 431 di m2 167 FOGLIO 279 P.LLA 431 CAT. C/6 CLASSE 4^ 3. Fabbricato “E” piano terra al foglio 279, p.lla 127 di m2 63 4. Corte comune al foglio 279, p.lla 127 di m2 3867 con annesse tettoie
Regolarità edilizio urbanistica	<p>Tutti gli immobili liquidazione sono stati oggetto del rilascio di concessione edilizia in sanatoria n.24/C/97 del 15/09/1997 e in data 20/10/2008 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 23/C (PdC) per la demolizione e ricostruzione del piano terra (<i>parte del corpo lettera “A”</i>) con aggiunta del piano primo.</p> <p>Non risulta altresì il rilascio del certificato di agibilità degli immobili.</p> <p>Regolarità urbanistico edilizia: DIVERSE IRREGOLARITA.</p> <p>che di seguito sinteticamente vengono specificate:</p> <p><u>corpo lettera “A”</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PIANO TERRA - struttura in metallo e vetro delle dimensioni di: lunghezza m 20,75 e larghezza m 5,20;

	<p>2. PIANO TERRA - bagno di superficie lorda pari a m² 7,25 con altezza esterna di m 2,50, realizzato in muratura portante e solaio in laterocemento;</p> <p>3. PIANO TERRA - diversamente tramezzato e modifiche prospettiche.</p> <p>4. PIANO PRIMO - struttura intelaiata in c.a. con solaio in laterocemento di m² 55,00 circa su sovrastante piano terra;</p> <p><u>corpo lettera "B"</u> PIANO TERRA – deposito in aderenza al corpo "B" non suscettibile di sanatoria;</p> <p>PIANO PRIMO - diversamente tramezzato e modifiche prospettiche.</p> <p>PIANO SECONDO – lieve modifica interna.</p> <p><u>corpo lettera "D"</u> PIANO TERRA – lievi modifiche interne e modifiche prospettiche.</p> <p><u>corpo lettera "E"</u> PIANO TERRA – modifiche interne e modifiche prospettiche.</p> <p><u>corpo lettera "F"</u> PIANO TERRA - deposito in muratura non suscettibile di sanatoria;</p> <p><u>corpo lettera "G"</u> PIANO TERRA – deposito concesso in sanatoria al prot. n. 24/C/97 del 15/09/1997 che in occasione del sopralluogo risulta DEMOLITO.</p>
Valore del bene da porre a base d'asta	Unico lotto del valore di € 1.715.000,00 di cui € 375.000,00 palazzina Corpo B pari a circa il 21,87% del valore complessivo.

[illegible]

VISTA 3D

