



TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

CAUSA R.G. Es. Imm. N°153/2022

GIUDICE: DOTT. MICHELE PALAGANO

PROCEDENTE: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE: 

RELAZIONE PERITALE

C.T.U. Ing. Alessandro DIMUNNO



INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. GIURAMENTO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.....	5
3. STUDIO ATTI DI CAUSA.....	6
4. ACCESSO SOPRALLUOGO.....	7
5. RELAZIONE DI STIMA.....	7
6. CONCLUSIONI.....	29



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE di FOGGIA

G. E. Dr. PALAGANO MICHELE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 153/2022 R.G.Es. Imm.

Procedente: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

rappresentata dall'Avv. Mauro MANZO MARGIOTTA,

contro

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

————— 000000000000 —————

1. PREMESSA

Il G.E. dott. Michele PALAGANO, in riferimento alla procedura n. 153/2022 R.G. Es. Imm., con Ordinanza del 07/09/2023, ritenuta la necessità di avvalersi dell'ausilio di un C.T.U. per redigere la relazione di stima ordina allo stesso:

1) *Il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei; -bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il*

C.T.U. AMCO S.P.A. [REDACTED] 153/2022 r.g.Es.Im.Tribunale Civile di Foggia

1



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo; -ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano consistenza dell'immobile; -quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali; -quinq: alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; - bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito;

3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone 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 per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli elementi e le correzioni della stima, ivi compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi; - bis: alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) All'individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti luce, gas e acqua ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite,



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq anche se pertinenza di fabbricati;

10) Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 necessario.

11) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Alessandro Dimunno, fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 24/10/2023.

2. GIURAMENTO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI

Alla udienza del 24/10/2023, dopo l'accettazione dell'incarico ed il



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

giuramento di rito prestato cartolarmente dal sottoscritto C.T.U., il G.E.

Dott. Michele PALAGANO proponeva i quesiti come formulati nella Ordinanza del 24/10/2023; fissava il termine previsto per il deposito della relazione di C.T.U. fino a 90 giorni, fissava il 01/02/2024 per la successiva udienza e lo autorizzava ad avvalersi di mezzo proprio.

3. STUDIO ATTI DI CAUSA

Dal fascicolo di causa, lo scrivente CTU ha preso visione dei seguenti Atti :

- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare e relativa ricevuta di notifica;
- Ispezione ipotecaria;
- Contratto di mutuo;
- Procura speciale;
- Procura generale alle liti;
- Nota di iscrizione al ruolo.
- Visura AMCO;
- Visure storiche [REDACTED]
- Certificazione notarile ai sensi del l'art. 567 comma 2 c.p.c.;
- Nota di trascrizione;

Dalla lettura degli atti precedenti, risulta che i beni sono:

- **Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26, scala B, piano 1, int. 1** nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 9, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 289,22;
- **Locale box in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 nel Comune di**

C.T.U. AMCO S.P.A. [REDACTED] n°153/2022 r.g.Es.Im.Tribunale Civile di Foggia

6



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

San Severo (FG) al piano interrato, distinto dall'interno n°8, nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 20, cat. C/6, Classe 2, superficie catastale mq 79, rendita catastale Euro 199,92.

4. ACCESSO SOPRALLUOGO

Al sopralluogo convocato per il giorno 20.01.2024 alle ore 11,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento in San Severo (allegato 10), oltre allo scrivente CTU Ing. Alessandro DIMUNNO, era presente [REDACTED] [REDACTED] cognato del debitore di causa.

Esaminata la documentazione in atti ed espletate le indagini sull'immobile oggetto di pignoramento, il CTU procedeva con le operazioni peritali consistenti in rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile oggetto di causa, precisamente:

-Appartamento ad uso di civile abitazione sito in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26 in San Severo (FG) posto al terzo primo, scala B di consistenza 4 vani;

-Locale box via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 in San Severo (FG), al piano interrato, interno n°8 di circa mq 29.

Il CTU procedeva ad effettuare le indagini per rispondere ai quesiti sottoposti dal Giudice.

Alle ore 11:30 si dava atto delle conclusioni delle operazioni peritali.

5. RELAZIONE DI STIMA

Al fine di agevolare la lettura della presente relazione, nel seguito verranno riportate, con riferimento al bene oggetto di stima, le risposte



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

richiestemi dal sig. Giudice, elencandole nello stesso ordine di
formulazione dei quesiti di cui alla premessa.

1) Il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;-bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;-ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano consistenza dell'immobile;- quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;- quinquies: alla verifica del regime



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.; lo scrivente CTU, ad integrazione degli atti contenuti nel fascicolo processuale, provvedeva all'acquisizione: a) delle visure catastali aggiornate; b) dell'ispezione ordinaria degli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia.

Dall'impianto dei meccanografico, gli immobili oggetto di pignoramento venivano identificati:

- 1. Immobile in San Severo (FG), in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26, scala B, piano 1, int. 1** nel catasto urbano al Fg. 29 p.la 2124 Sub. 9, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani.
- 2. Locale box in San Severo (FG), in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 al piano interrato**, distinto dall'interno n°8, nel catasto urbano al Fg. 29 p.la 2124 Sub. 20, cat. C/6, Classe 2, superficie catastale mq 79, rendita catastale Euro 199,92.

Dall'esame della documentazione agli atti risulta la seguente storia ipotecaria:

Gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di San Severo risultano intestati al Sig. [REDACTED] a [REDACTED] proprietario per intero degli



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

immobili.

- Al ventennio i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura erano intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni a lei pervenuti da [REDACTED]

[REDACTED] Notar

Cassano Lorenzo del 18.04.2002 trascritto a Foggia il 06.05.2002 al n.

7631 del registro particolare con i seguenti identificativi catastali distinti

nel NCT Fgl. 29 pc. 1567, pc. 1529, pc. 1530 e pc. 1575. Tale trascrizione

viene rettificata con successiva n. 16399 del 23.10.2006 per errata

indicazione di diritti riguardanti ad altri immobili;

- In base a nota di variazione catastale n. 95386.1/2004 in atti dal

22.04.2004 le pc. 1567, pc. 1529, pc. 1530 e pc. 1575 del Fgl. 29 vengono

soppresse dando origine alla pc. 2124 dello stesso foglio 29 la quale

viene portata in carico a Partita 1, ente urbano e con nota di costituzione

n. 745.1/2004 in atti dal 10.05.2004 sullo stesso terreno si rileva

accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della

presente procedura ne fanno parte con i seguenti identificativi catastali

distinti nel NCEU Fgl. 29 pc. 2124/9 e pc. 211 24/20 regolarmente

classate così come meglio descritte in premessa;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cassano Lorenzo del

10.11.2004 trascritto a Foggia il 03.12.2004 al n. 21452 del registro

particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 29

pc. 2124/9 e pc. 2124/20 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] passano alla ditta [REDACTED]



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

[REDACTED] per la piena
proprietà;

Dall'esame della documentazione agli atti risulta accertata la continuità
delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile, nel ventennio.

GRAVAMI:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 28648 registro particolare n.
4393 del 04.12.2003 - a favore Bancapulia Spa con sede in . San Severo
c.f. 001485207 11 e contro F [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà - atto
Cassano Lorenzo del 26.1 1.2003 per Euro 600.000,00 di cui Euro
300.000,00 per sorte capitale. GRAVA su NCT Fgl. 29 pc. 1567, pc. 1529,
pc. 1530 e pc. 1575. A margine si rileva annotamento di frazionamento in
quota mediante il quale sugli immobili oggetto della procedura distinti
nel NCEU Fgl. 29 pc. 2124/9 e pc. 2124/20 risulta gravare quota mutuo
di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 di quota capitale.

- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 11934 registro
particolare n. 9563 del 25.06.2014 - a favore Bancapulia S.p.a. con sede in
San Severo c.f. 001485207 11, domicilio ipotecario eletto presso e nello
studio dell'Avv. D'Arcangelo sito in Campobasso C.da Colle delle Api e
contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale
Giudiziario di Foggia del 06.06.2014.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 12232 registro
particolare n. 9680 del 16.05.2022 - a favore AMCO - Asset Management
Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, rappresentata e



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

difesa dall'Aw. Mauro Manzo Margiotta (c.f. MNZMRA63H031049X - pec:
avv.mauro.margiotta@legalmail.it) ed elettivamente domiciliata presso il
suo studio in Taranto alla Via F. Cavallotti n. 112 e contro

per la piena proprietà - Notifica Ufficiale
Giudiziario di Foggia del 21.04.2022, sino alla concorrenza di Euro
96.669,92 oltre ad interessi e spese.

Pertanto gli immobili oggetto di causa ad oggi si appartengono al Sig.

per la quota pari a 1/1 dell'intero e che sugli
immobili oggetto di pignoramento, a far tempo nel ventennio
anteriore, gravano le seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE del 22/10/2004 - Registro Particolare 2853 Registro
Generale 25896 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio
122559 del 13/07/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
FRAZIONAMENTO IN QUOTA
2. TRASCRIZIONE del 03/12/2004 - Registro Particolare 21452 Registro
Generale 29708 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio
124426/28924 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 207 Registro
Generale 1635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4996 del
27/09/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 25/06/2014 - Registro Particolare 9563 Registro
Generale 11934 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA
Repertorio 4741 del 06/06/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5. TRASCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 9680 Registro Generale 12232 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1971 del 21/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 28/11/2023 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 27603 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 118483 del 26/11/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

L'elenco sintetico di tali formalità, in ordine cronologico è allegato alla presente relazione all'ALL. 5.

I dati catastali risultano corrispondenti alla nota di trascrizione.

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2) All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; - bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito;



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

A seguito di accertamenti effettuati, gli immobili oggetto di stima consistono in:

- **Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26, scala B, piano 1, int. 1** nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 9, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 289,22;

- **Locale box in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 nel Comune di San Severo (FG) al piano interrato**, distinto dall'interno n°8, nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 20, cat. C/6, Classe 2, superficie catastale mq 79, rendita catastale Euro 199,92.

Come detto, gli immobili sono intestati al [REDACTED], per la quota pari a 1/1 dell'intero; il [REDACTED] celibe.

Dati catastali

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1	29	2124	9	A/2	3	4 vani	€ 289,22
2	29	2124	20	C/6	2	79 mq	€ 199,92

Gli immobili in oggetto sono situati in SAN SEVERO (FG), - zona omogenea C1 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE del vigente P.R.G.

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in abitato di San Severo (FG), posto tra le vie Vittime del 3 Aprile 1989 e A. Piazza, con accesso comune ai piani superiori dalla via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26 e precisamente:

- Appartamento ad uso di civile abitazione posto al terzo piano, interno 6, con accesso comune da via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26, scala "B",



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

composto di due camere, soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno e un ripostiglio, confinante con vano scala e altra proprietà a Nord-Ovest, con via Vittime del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con via A. Piazza a Sud-Ovest.

- Locale box al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, distinto dall'interno n°8 di circa mq 79, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comune sfociante su via Vittime del 3 Aprile 1989, confinante con via Luigi Einaudi a Nord-Ovest, con via Vittime del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con area di manovra a Sud-Ovest.

Per l'elaborato grafico circa l'ortofoto si rimanda all'ALL. 6.

3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Gli immobili oggetto di stima si trovano in un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra sita in San Severo (FG) con accesso comune dal civico n° 26 di via Vittime del 3 Aprile 1989, nella scala "B". L'appartamento ad uso di civile abitazione è posto al primo piano con porta di ingresso a



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

sinistra salendo dal vano della scala condominiale, interno 1, dalla consistenza catastale di quattro vani ed accessori, confinante con via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26. Il locale adibito a box auto si trova al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, distinto dall'interno 8 di circa 79 mq con accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comune sfociante su via Vittime del 3 Aprile 1989 civico 20 e confinante con via Luigi Einaudi a Nord-Ovest, con via Vittime del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con area di manovra a Sud-Ovest.

Gli immobili sono inseriti in un insediamento residenziale di edilizia privata localizzata a Nord dell'abitato di San Severo e precisamente nella lottizzazione convenzionata e adottata dal comune di San Severo denominata "Città Giardino". Il centro cittadino si raggiunge facilmente a piedi con circa 15 minuti di cammino.

L'appartamento è composto di due camere, soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno e ripostiglio più due balconi: uno su via A. Piazza e l'altro su via Vittime del 3 Aprile 1989; ha una forma rettangolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 75 più mq 19 di balcone. L'altezza dell'immobile è pari a mt 2,80. E' possibile accedere all'abitazione mediante vano scala a servizio dello stabile di cui fa parte l'abitazione.

Trattasi quindi di appartamento costruito in struttura in C.A.; l'abitazione è in muratura incluse le pareti di separazione interne con mattoni forati di spessore cm 20 e quella esterna realizzate con mattoncini in laterizio con superficie a faccia vista con intercapedine interna, il tutto per uno spessore complessivo del tamponamento pari a cm 30; i tramezzi divisorii



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

interni sono realizzati in mattoni forati di spessore cm 8; le pareti interne sono tinteggiate con finitura civile mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione: pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di buona qualità, il pavimento è realizzato con mattoni di gres-porcellanato; le porte interne sono realizzate in legno tamburato, gli infissi sono in PVC con vetro doppio e sono provvisti di tapparelle in PVC. L'abitazione è dotata di condutture dell'acqua, impianto elettrico e condutture del gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da caldaia VAILLANT da 25 kW a gas metano, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete in ghisa disposti per tutto l'immobile. La caldaia è regolarmente provvista di libretto per manutenzione. L'impianto elettrico risulta adeguato alla norma CEI 64-8, pertanto gli impianti sono regolarmente rispondenti al D.M. 37/08. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali. Per foto e planimetrie si rimanda agli allegati.

4) Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli elementi e le correzioni della stima, ivi compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi; - bis: alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

Il valore dell'immobile in trattazione viene ricavato considerando il valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico-comparativo e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente, dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore del bene



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come precedentemente detto, con il metodo sintetico-comparativo prendendo a riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche siti nella stessa zona, nonché di quanto riportato nella documentazione tecnica disponibile (ultimi numeri dalla pubblicazione specialistica "Consulente Immobiliare", pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI, ecc.). Nella valutazione del valore indicato si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica delle aree, senza trascurare l'aspetto non secondario del periodo di forte contrazione dei volumi delle vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori. Il computo della consistenza della superficie dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

A fronte di queste premesse il calcolo delle superfici si compone come segue:

- **Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26, scala B, piano 1, int. 1** nel catasto urbano al Fg. 29 p.la 2124 Sub. 9, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

catastale Euro 289,22;

- **Locale box in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 nel Comune di San Severo (FG) al piano interrato**, distinto dall'interno n°8, nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 20, cat. C/6, Classe 2, superficie catastale mq 79, rendita catastale Euro 199,92.

Poiché si effettuano due stime separate dell'appartamento e dell'autorimessa-locale box, si assume il coefficiente di ponderazione di quest'ultimo pari a 1

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 75,00	1	mq. 74,25
Balconi	mq. 19,00	0,25	mq. 4,75
			tot mq. 79,00
Box	mq. 82,00	1	mq. 82,00

L'anno di costruzione dell'immobile risale al 2003. L'immobile non mostra problemi di natura strutturale essendo assenti manifesti di dissesto statico (lesioni). Si è proceduto come detto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare. Questi coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

a. caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);

b. caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove i valori di K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Superficie	K1	Piano	K2
fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0	piano ultimo	0,8

Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 4).

Tabella 1 /Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici - Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite	Magazzini	-



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
 e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

	all'unità abitativa		
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via sintetico – comparativa. In casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si applicano coefficienti “di vetustà” correttivi che possono variare dal 10% al 20% in ragione dell’età e dello stato manutentivo dell’edificio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: FOGGIA, Semestre: 1 – 2023, Comune: SAN SEVERO, Fascia/zona: D5/Periferica/VIALE DUE GIUGNO, VIA MATERA, VIA SOCCORSO, VIA APRICENA, VIALE CHECCHIA RISPOLI.

- APPARTAMENTO VIA VITTIME DEL 3 APRILE 1989 N° 26:

Appartamento (vani+ balcone): Cat. A/2, piano 1

Anno 2023: Val OMI MIN 750 euro/mq Val OMI MAX 900 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,4

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

Valore normale unitario = $750 + (900 - 750) \times 0,425 = 813,75 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all’età dell’edificio e allo stato dello stesso. Per l’immobile di via



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26 è pari a 0,985 quindi:

$$\text{Valore normale} = 813,75 \text{ €/mq} \times 0,985 = 801,54 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'appartamento di via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26 oggetto di pignoramento è:

$$801,54 \text{ €/mq} \times 79,00 \text{ mq} = 63.322,00 \text{ €}$$

- BOX VIA VITTIME DEL 3 APRILE 1989:

Cat. C/6, piano S1;

Anno 2023 Comune: SAN SEVERO, Fascia/zona: D5/Periferica/ VIALE DUE GIUGNO, VIA MATERA, VIA SOCCORSO, VIA APRICENA, VIALE CHECCHIA RISPOLI.

$$\text{Val OMI MIN } 400 \text{ euro/mq} \quad \text{Val OMI MAX } 600 \text{ euro/mq}$$

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0

$$K = (0,5 + 3 \times 0) / 4 = 0,125$$

$$\text{Valore normale unitario} = 400 + (600 - 400) \times 0,125 = 425 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'autorimessa via Vittime del 3 Aprile 1989 è:

$$425 \text{ €/mq} \times 82,00 \text{ mq} = 34.850,00 \text{ €}$$

La stima dei beni oggetto di pignoramento è:

$$98.172,00 \text{ €} (63.322,00 \text{ €} + 34.850,00 \text{ €})$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **9.817,20 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad € 1.000,00;

Valore di stima adeguato: **87.354,80 €**

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

L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Gli immobili oggetto di causa non sono divisibili perché:

- l'abitazione in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26 non può essere ridotto in vani più piccoli perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.
- il vano box non è in grado di generare unità immobiliari più piccole per la sua superficie

6) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Come già richiamato ai punti precedenti gli immobili oggetto di pignoramento da porre in vendita sono:

Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26, scala B, piano 1, int. 1 nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 9, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 289,22;



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

Confinante con vano scala e altra proprietà a Nord-Ovest, con via Vittime del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con via A. Piazza a Sud-Ovest.

Prezzo base di **63.322,00 €**

Locale box in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 nel Comune di San Severo (FG) al piano interrato, distinto dall'interno n°8, nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 20, cat. C/6, Classe 2, superficie catastale mq 79, rendita catastale Euro 199,92.

Confinante con via Luigi Einaudi a Nord-Ovest, con via Vittime del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con area di manovra a Sud-Ovest.

Prezzo base di **34.850,00 €**.

Totale stima appartamento + autorimessa, prezzo base di **98.172,00 €**

7) All'individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti luce, gas e acqua ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Il CTU, durante il sopralluogo, verificava che l'immobile risultava abitato



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

dai coniugi [redacted] e [redacted]

[redacted]
[redacted] bambino disabile; dall'indagine espletata risulta che il contratto di luce è intestato alla [redacted] il contratto di gas è intestato al [redacted] mentre il contratto di fornitura d'acqua è intestata al Sig. [redacted] così come lo stesso si occupa del pagamento dei rifiuti urbani TARI e delle tasse ICI/IMU. Il pagamento del condominio, di importo pari a euro 10 al mese, è regolarmente pagato dal [redacted]. Non risultano esserci debiti di altro tipo.

8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Sulla scorta dell'ispezione ipotecaria già elencati nella risposta al quesito 1) ed i successivi approfondimenti svolti presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia, a carico dell'immobile oggetto di pignoramento non risultano altre formalità oltre alle già citate in precedenza.

9) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq anche se pertinenti di fabbricati;

Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n°48 del 07/04/2003 rilasciata dal Comune di San Severo e successiva D.I.A. presentata allo stesso Comune in data 07/05/2004 n.8185 di protocollo.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in San Severo (FG), zona omogenea C1 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE del vigente P.R.G. (ALL. 8).

Il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo rispecchia lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale.

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

L'immobile si dichiara conforme alle leggi urbanistiche, normative e regolamenti comunali vigenti.

10) Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 necessario.

Causa inesistenza del certificato energetico, lo stesso viene prodotto dallo scrivente CTU in quanto abilitato per la redazione del certificato energetico.



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

**11) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione
in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case
popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo
nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la
possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto
Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad
altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;**

Non si tratta di immobile di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case
Popolari della Provincia di Foggia.

6. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti proposti dal sig. Giudice con la Ordinanza del
24/10/2023 si può concludere, a seguito delle indagini, considerazioni e
calcoli di stima su esposte, che il valore degli immobili pignorati al Sig.

[REDACTED] sono:

**-Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Vittime
del 3 Aprile 1989 n° 26, scala B, piano 1, int. 1 nel catasto urbano al
Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 9, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita
catastale Euro 289,22;**

Confinante con vano scala e altra proprietà a Nord-Ovest, con via Vittime
del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con via A.
Piazza a Sud-Ovest.

Prezzo base di **63.322,00 €**

-Locale box in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 nel Comune di San



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

Severo (FG) al piano interrato, distinto dall'interno n°8, nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 20, cat. C/6, Classe 2, superficie catastale mq 79, rendita catastale Euro 199,92.

Confinante con via Luigi Einaudi a Nord-Ovest, con via Vittime del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con area di manovra a Sud-Ovest.

Prezzo base di **34.850,00 €**.

La stima dei beni oggetto di pignoramento è:

98.172,00 € (63.322,00 € + 34.850,00 €)

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **9.817,20 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad **€ 1.000,00;**

Valore di stima adeguato: **87.354,80 €**

La presente relazione, composta da 31 pagine e 13 allegati, viene depositata presso la cancelleria del tribunale di FOGGIA, unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. I.ma per la fiducia accordatami e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi necessità.



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

Foggia, 24.01.2024

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Dimunno



ALLEGATI

- All. 1 Visura storica per immobile (appartamento + box)
- All. 2 Planimetrie catastali (appartamento + box)
- All. 3 Estratto di mappa
- All. 4 Elaborato planimetrico
- All. 5 Ispezione ipotecaria immobili
- All. 6 Ortofoto
- All. 7 P.R.G.
- All. 8 C.T.R.
- All. 9 Documentazione fotografica
- All. 10 Convocazione sopralluogo immobili
- All. 11 Verbale accesso immobile

