



# **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CAUSA R.G. Es. Imm. N°330/2022**

**GIUDICE: DOTT. MICHELE PALAGANO**

**PROCEDENTE:** AMCO – ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.P.A.

**DEBITORE:** [REDACTED] [REDACTED]

**RELAZIONE PERITALE CTU**

**C.T.U. Ing. Alessandro DIMUNNO**

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

Cerignola (FG) - V.le A. Pedone, 33- Tel. 393/9764992

E-mail: [alessandro.dimunno@ingpec.eu](mailto:alessandro.dimunno@ingpec.eu) – P. IVA 03828890719



## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2. GIURAMENTO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.....</b>	<b>6</b>
<b>3. STUDIO ATTI DI CAUSA.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ACCESSO SOPRALLUOGO.....</b>	<b>7</b>
<b>5. RELAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>7</b>



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

**TRIBUNALE CIVILE di FOGGIA**

**G. E. Dr. MICHELE PALAGANO**

**secutiva Immobiliare N. 330/2022 R.G.Es. Imm.**

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

rappresentata dall'Avv. PESENTI Marco,

Contro

**Debitore:**



—————o0000000o0000—————

**1. PREMESSA**

Il G.E. Dott. Michele PALAGANO, in riferimento alla procedura n. 330/2022 R.G. Es. Imm., con ordinanza del 15/09/2023, 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*



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; -quines: 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 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;

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) All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*10) 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;*

*11) 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.*

*12) 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 28/11/2023.



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

## 2. GIURAMENTO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI

Alla udienza del 28/11/2023, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito prestato cartolarmente dal sottoscritto C.T.U., il G.E. Dott. Michele PALAGANO proponeva i quesiti come formulati nella Ordinanza del 20/11/2023; fissava il termine previsto per il deposito della relazione di C.T.U. fino a 90 giorni, fissava il giorno 11/06/2024 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;
- Contratto mutuo
- Procura speciale;
- Attestazione di conformità;
- Procura generale alle liti;
- Nota di iscrizione al ruolo.
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile;
- Estratto di mappa;
- Estratto storico;
- Ispezione ipotecaria;
- Nota di trascrizione;

Dalla lettura degli atti precedenti, risulta che il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

C.T.U. AMCO/ [REDACTED] D., n°330/2022 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

**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 patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato**



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

**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 vengono identificati:

- **Appartamento sito nel Comune di Foggia (FG), in viale Michelangelo, 145 piano 9** nel catasto urbano al Fg. 95 p.lla 924 Sub. 74, cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 921,88;

L'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Severo (FG)

risultava a [REDACTED]  
o [REDACTED] 7, Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dall'esame della documentazione agli atti, si è verificato che la stessa risulta completa e i dati catastali nella nota di trascrizione sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del



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

pignoramento non hanno determinato modifiche sul piano della consistenza degli immobili.

Dall'esame della documentazione agli atti risulta accertata la continuità delle trascrizioni [redacted] 650 del Codice Civile, nel ventennio.

- All'esecutata [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione [redacted] dell'immobile identificato al Catasto di Foggia al Foglio 95 Particella 924 Sub 74 è pervenuta per atto di compravendita del 07/0 [redacted]

Nel ventennio preso in esame l'immobile **1)** ha formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- [redacted]
- [redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3709 del 16/12/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 05/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).



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

▪ ISCRIZIONE del 20/11/2003 - Registro Particolare 4176 Registro Generale 27359 Pubblico ufficiale SIGNORE NICOLA Repertorio 120976/29886 del 18/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 346 del 26/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

▪ ISCRIZIONE del 18/11/2009 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 26927 Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Repertorio 9172/4987 del 17/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

▪ TRASCRIZIONE del 05/10/2022 - Registro Particolare 18785 Registro Generale 23888 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3474 del 16/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

I dati catastali risultano corrispondenti alla nota di trascrizione.

Esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo

**) All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone confini, eventuali pertinenze, accessori e**



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

**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;**

A seguito di accertamenti effettuati, l'immobile oggetto di stima consiste in:

- **Appartamento sito nel Comune di Foggia (FG), in viale Michelangelo, 145 piano 9** nel catasto urbano al Fg. 95 p.lla 924 Sub. 74, cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 921,88;

L'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Severo (FG)

risultante da [redacted]  
o [redacted]  
[redacted] 7, Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati catastali

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1	95	924	74	A/3	5	7 vani	921,88 €

L'immobile in oggetto è situato in FOGGIA (FG) ZONA B2.1 – EDILIZIA



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

RESIDENZIALE INDIPENDENTE DAI CONFINI DEGLI ISOLATI, ESISTENTE  
del P.R.G.

**1**-Appartamento ad uso di civile abitazione posto al nono piano, con  
accesso comune da Viale Michelangelo n°145, composto di tre camere,  
soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, sei porte-finestre che  
affacciano su un unica veranda/balcone circostante l'immobile su tre lati,  
confinante a Nord con vano scala, a Est e Ovest con altra proprietà, a Sud  
con Viale Michelangelo.

Per l'elaborato grafico circa l'ortofoto si rimanda all'ALL. 5.

**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;**

L'immobile oggetto di stima si trova in un fabbricato condominiale di  
nove piani fuori terra sita in Foggia (FG) con accesso comune dal civico  
145 di Viale Michelangelo. L'immobile è inserito in un insediamento  
residenziale di edilizia privata localizzata a Est dell'abitato di Foggia, in  
zona semi-centrale. Il centro cittadino si raggiunge facilmente a piedi con  
circa 5 minuti di cammino.



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

L'immobile **1)** è un appartamento ad uso di civile abitazione di un edificio Condominiale, posto al nono piano con porta di ingresso posta a destra del ballatoio salendo dal vano della scala condominiale, composto di tre camere, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, sei porte-finestre che affacciano su un unico balcone circostante l'immobile su tre lati, confinante a Nord con vano scala, a Est e Ovest con altra proprietà, a Sud con Viale Michelangelo.

L'appartamento ha forma irregolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 123,00 più mq 143,00 di balcone/veranda. L'altezza dell'immobile misura circa mt 3,00. E' possibile accedere all'abitazione mediante portone di accesso su Viale Michelangelo n°145, e vano scala anche con ascensore 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; i tramezzi divisorii 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 ottimo stato di conservazione e manutenzione: pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di ottima qualità, il pavimento è realizzato con parquet in legno; le porte interne sono realizzate in legno, mentre gli infissi in legno con vetro taglio termico e provvisti di tapparelle in PVC con azionamento elettrico. L'abitazione è dotata di condutture dell'acqua, impianto elettrico e condutture del gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo





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

ed è alimentato da caldaia di 24,6 kW, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete disposti per tutto l'immobile. Il raffrescamento avviene mediante climatizzatori SPLIT DA 9000 BTU, posti nelle camere e nella cucina. 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 ottime 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 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**



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

**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 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



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

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 Foggia (FG), in viale Michelangelo, 145 piano 9** nel catasto urbano al Fg. 95 p.lla 924 Sub. 74, cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 921,88;

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).



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

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

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

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

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:

<u>Superficie</u>	<u>K1</u>	<u>Piano</u>	<u>K2</u>
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



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

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

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 ultrapopolare	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	-



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

C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-

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.

1) APPARTAMENTO VIALE MICHELANGELO, N°145, PIANO 9, FOGGIA (FG):

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 123,00	1	mq. 123,00
Balconi	mq. 144,00	0,25	mq. 36,00
			<b>. tot mq. 159,00</b>

L’anno di costruzione dell’immobile risale al 1969. L’immobile non mostra problemi di natura strutturale essendo assenti manifesti di dissesto statico (lesioni).

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: FOGGIA, Semestre: 2 – 2023, Comune: FOGGIA, Fascia/zona: C5/Semicentrale/VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO,VIALE MICHELANGELO.



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

Appartamento (vani+ balcone): Cat. A/3, piano 9

Anno 2023: Val OMI MIN 900 euro/mq Val OMI MAX 1.200 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,3

K2 (Livello di piano) = 0,8

$$K = (0,3 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,675$$

Valore normale unitario =  $900 + (1.200 - 900) \times 0,675 = 1.102,50 \text{ €/mq}$

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 Viale

Michelangelo n°145 è pari a 0,95 pertanto:

Valore normale =  $1.102,50 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.047,00 \text{ €/mq}$

Il valore dell'appartamento di Viale Michelangelo n°145 - piano 9, oggetto di pignoramento è:

$$1.047,00 \text{ €/mq} \times 159,00 \text{ mq} = 166.473,00 \text{ €}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **16.647,00 €**
- 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: 148.826,00 €**

**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**



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

***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;***

L'immobile oggetto causa non è divisibile perché:

- L'abitazione in Viale Michelangelo n°145 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.

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

I beni oggetto di vendita sono:

**LOTTO 1:**

**Appartamento sito nel Comune di Foggia (FG), in viale Michelangelo, 145 piano 9** nel catasto urbano al Fg. 95 p.lla 924 Sub. 74, cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 921,88.

Confinante a Nord con vano scala, a Est e Ovest con altra proprietà, a Sud con Viale Michelangelo.

Prezzo base di **148.826,00 €**

***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***





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

***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 effettuato, [REDACTED] l'immobile 1 [REDACTED]  
[REDACTED] nella disponibilità del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], i quali risultano essere separati [REDACTED]ambi vivono fu  
[REDACTED] FOGGIA.

Il contratto di luce e gas risulta intestato alla Sig.ra [REDACTED], così  
come la stessa debitrice si occupa del pagamento [REDACTED]U. Il  
corrispettivo dell'acqua risulta essere condominiale e viene  
regolarmente corrisposto dai debitori.

***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. Non risultano



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

esserci debiti di natura condominiale.

**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;**

Il fabbricato è stato costruito a nome della ditta CASOLARO con Pratica Edilizia n° 37359/3995 del 30/06/1969, con inizio lavori effettuato nel Marzo del 1968 e vennero ultimati con Certificato di Ultimazione dei Lavori del 20/06/1969.

L'immobile **1)** è situato in FOGGIA (FG) ZONA B2.1 - EDILIZIA RESIDENZIALE INDIPENDENTE DAI CONFINI DEGLI ISOLATI, ESISTENTE del P.R.G.

Il fabbricato è stato costruito a regola d'arte e in piena conformità alle concessioni suddette. 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.**

Risulta inesistente il certificato energetico per l'appartamento oggetto di



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

pignoramento. Lo stesso viene redatto dal sottoscritto essendo abilitato tecnico certificatore per la redazione del certificato energetico.

**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.

La presente relazione, composta da 26 pagine e 9 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.

Foggia, 05.06.2024

Il C.T.U.  
**Ing. Alessandro Dimunno**



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

**ALLEGATI**

- All. 1 Visura storica immobile
- All. 2 Estratto di mappa
- All. 3 Elaborato planimetrico
- All. 4 C.R.T.
- All. 5 Ortofoto
- All. 6 P.R.G.
- All. 7 Ispezione ipotecaria immobile
- All. 8 Documentazione fotografica
- All. 9 Verbale sopralluogo





# **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CAUSA R.G. Es. Imm. N°330/2022**

**GIUDICE: DOTT. MICHELE PALAGANO**

**PROCEDENTE: AMCO – ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.P.A.**

**DEBITORE: [REDACTED]**

**ALLEGATI CTU**

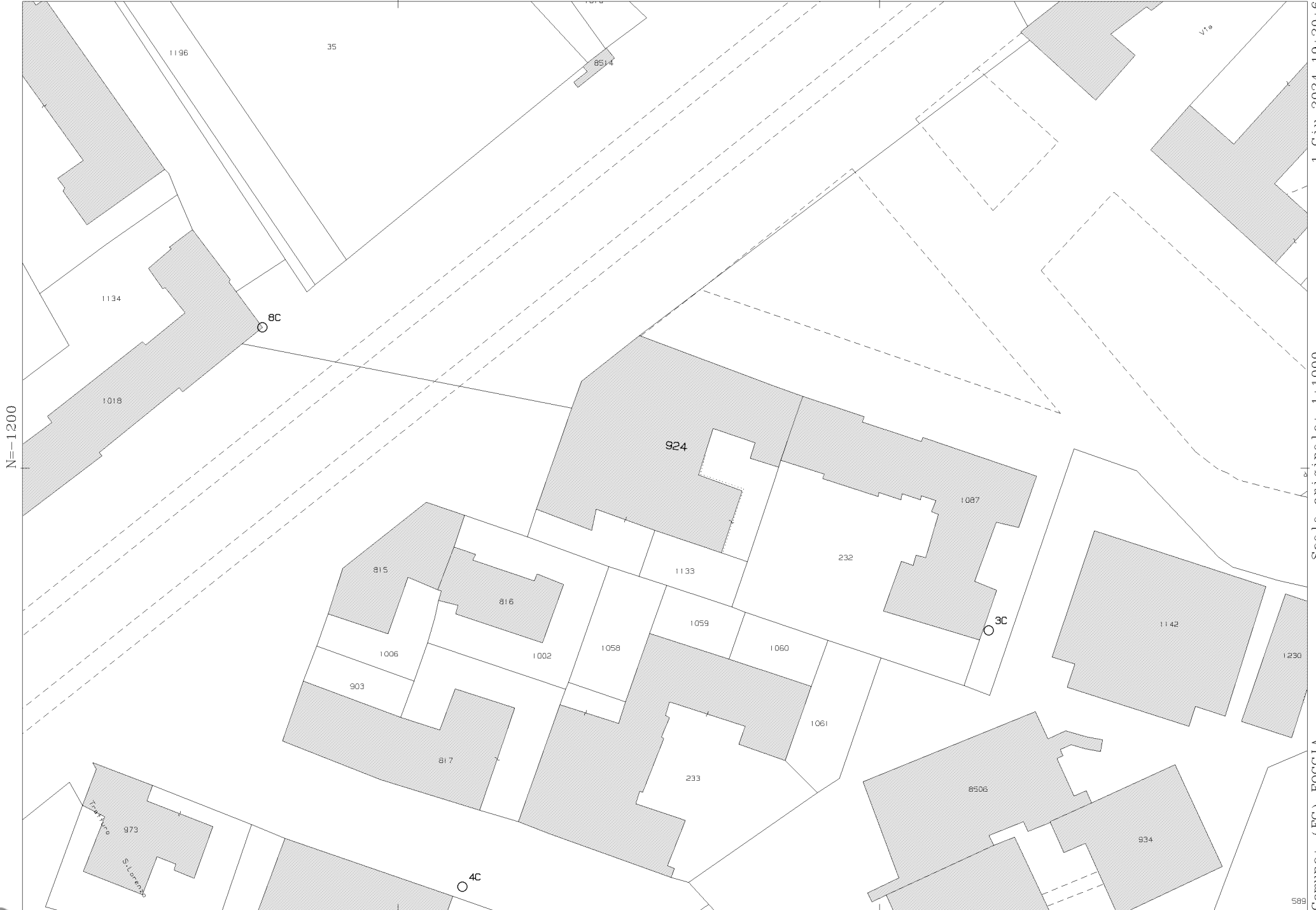
**C.T.U. Ing. Alessandro DIMUNNO**

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

Cerignola (FG) - V.le A. Pedone, 33- Tel. 393/9764992

E-mail: [alessandro.dimunno@ingpec.eu](mailto:alessandro.dimunno@ingpec.eu) – P. IVA 03828890719





N=1:200

E=900

Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Protocollo pratica T87183/2024  
 I-Giu-2024 19:20:6

Comune: (FG) FOGGIA  
 Foglio: 95 All: C

1 Particella: 924

ALLEGATO 3

MODULARIO  
F. 107 S. 7 - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

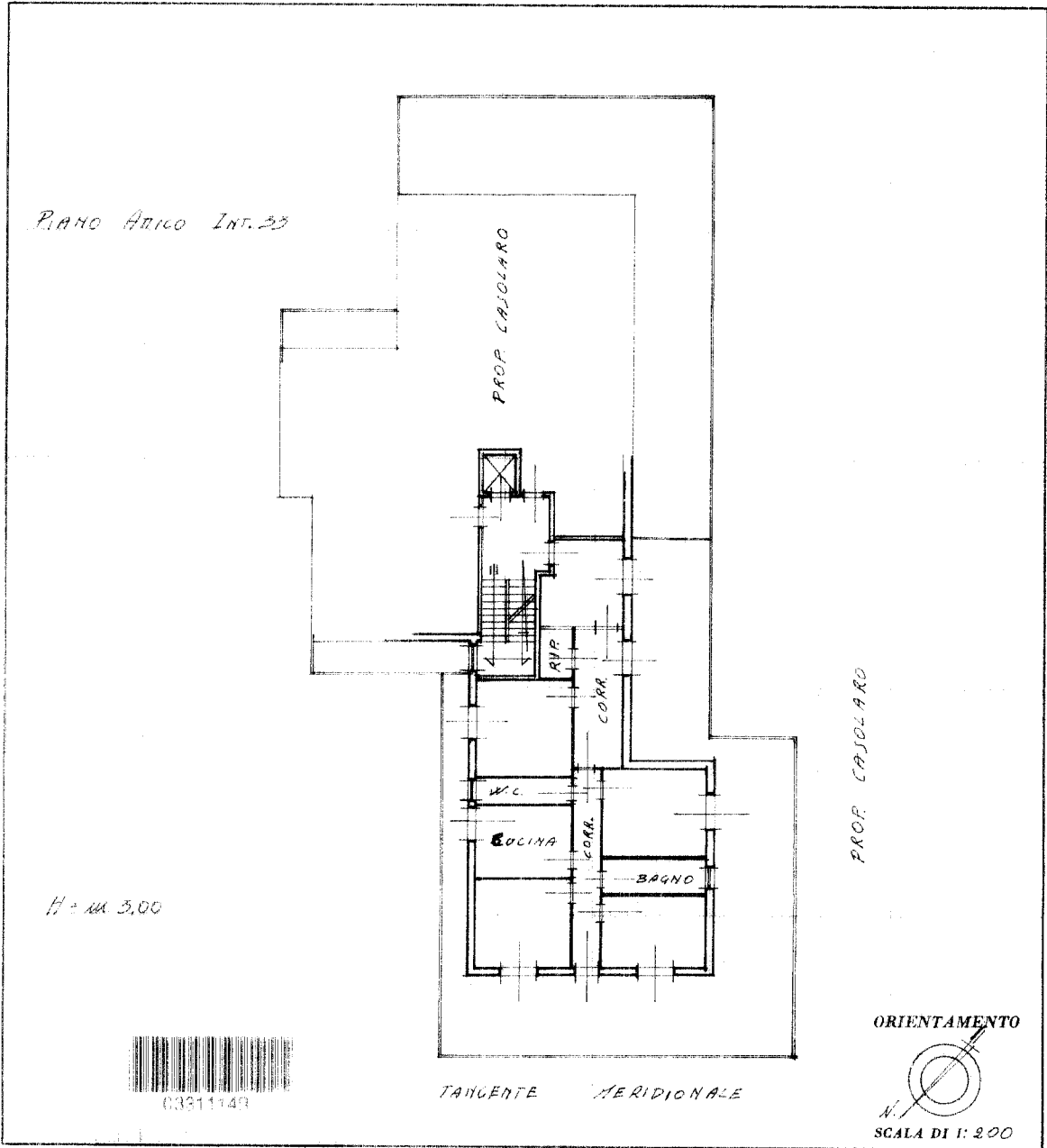
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO ROSSI 11 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Foggia* Via *TANGENTE CARBONIFERA*  
Ditta *CAIOLARO NORIO FOGGIA 12-10-1934 P.A. E CAIOLARO LUIGI FOGGIA 18-8-1928 P.A.*  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Foggia*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

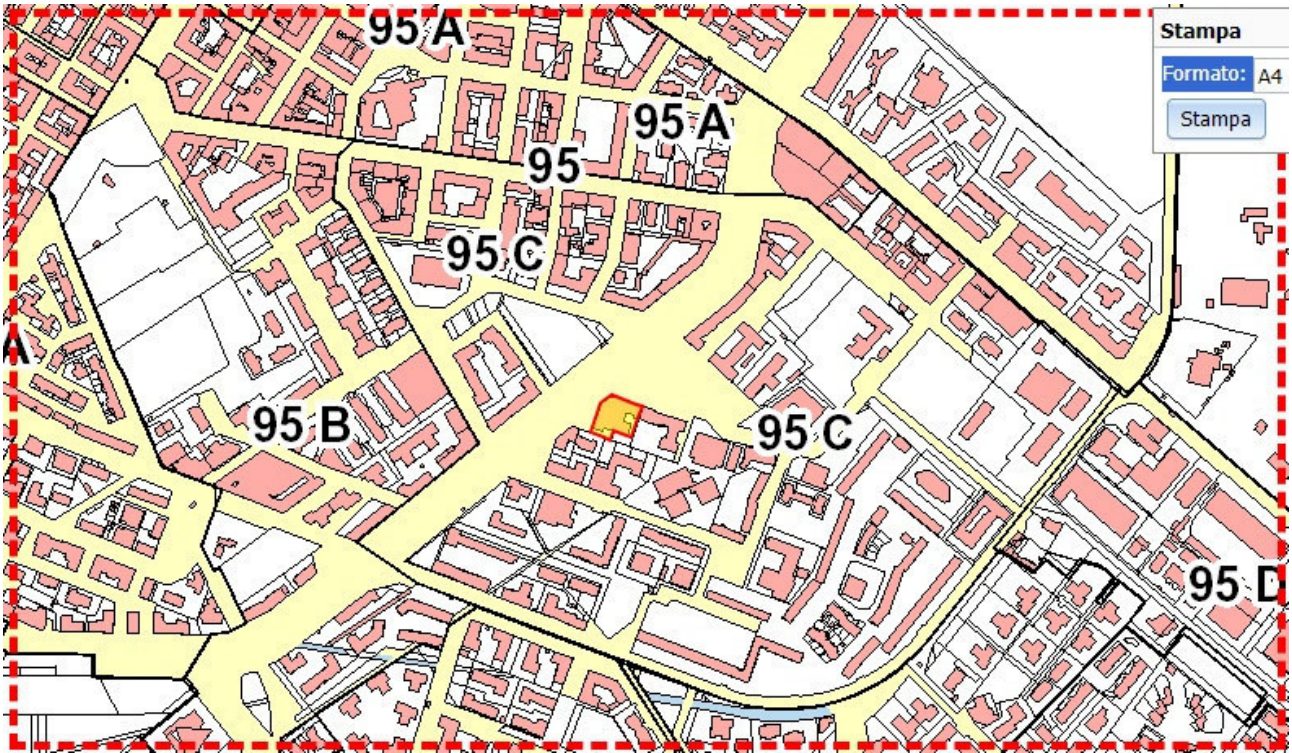
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal *INGEGNERE*  
*DOSSIMO PASIOTTO*  
Iscritto all'Albo degli *INGEGNERI*  
della Provincia di *Foggia*  
DATA *1-7-1969*  
Firma *[Signature]*

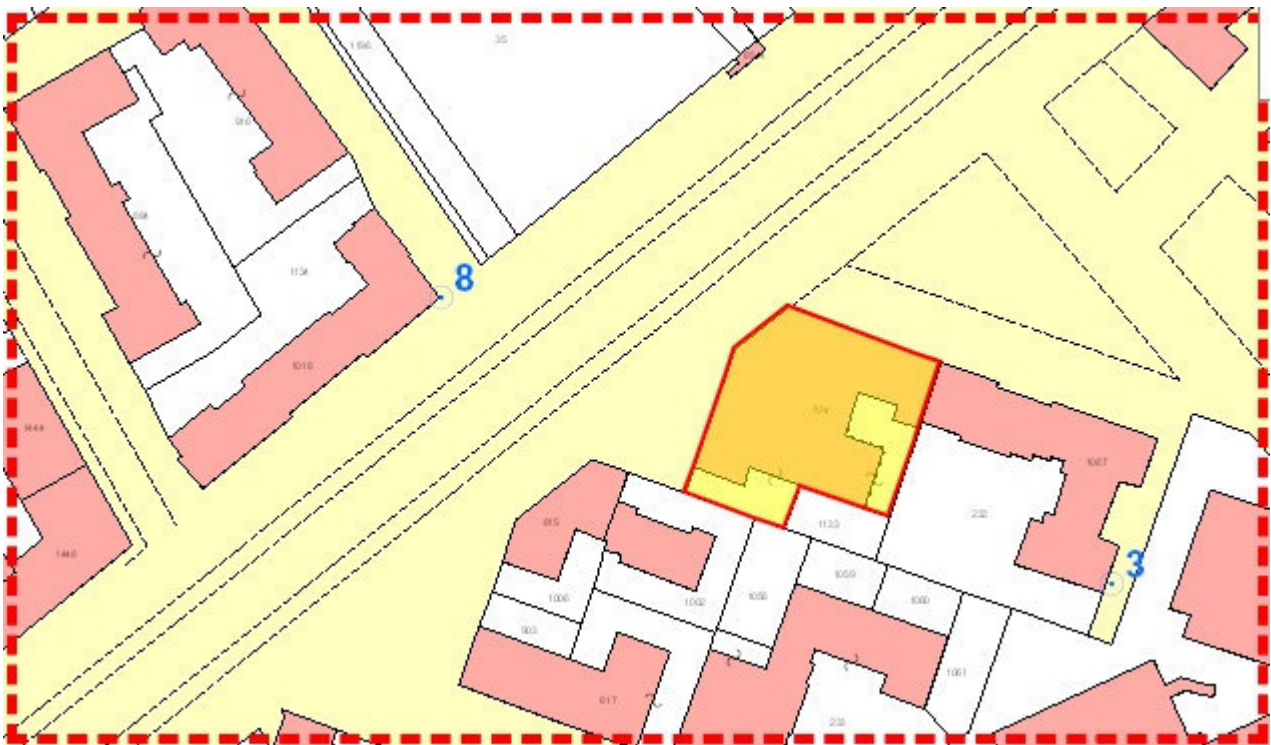
Ultima planimetria in atti

inattu 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2024 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 95 - Particella 924 - Subalterno 74 >  
Firmato D8714MUNN014E83N0100E7F46584EDD INFOCAMIERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 325271

## ALLEGATO 4 CARTA TECNICA REGIONALE



C.R.T.. 1:5000



C.R.T., 1:1000





## ALLEGATO 5

## ORTOFOTO



VISTA SATELLITARE

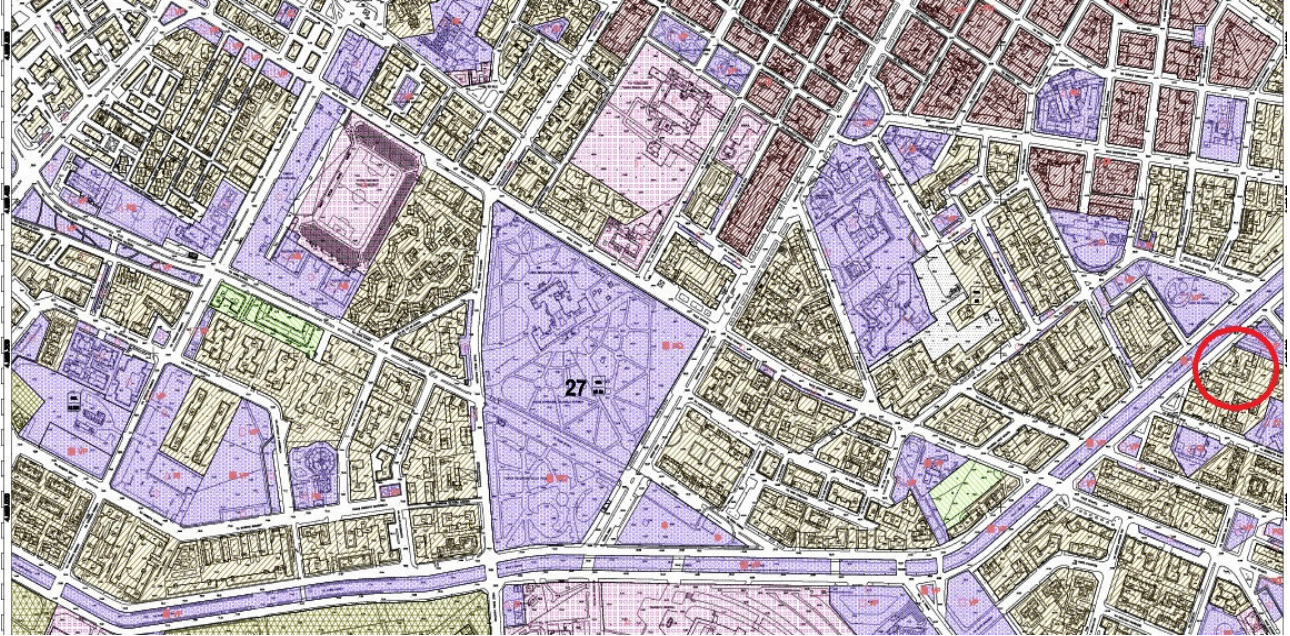


VISTA SATELLITARE RAVVICINATA

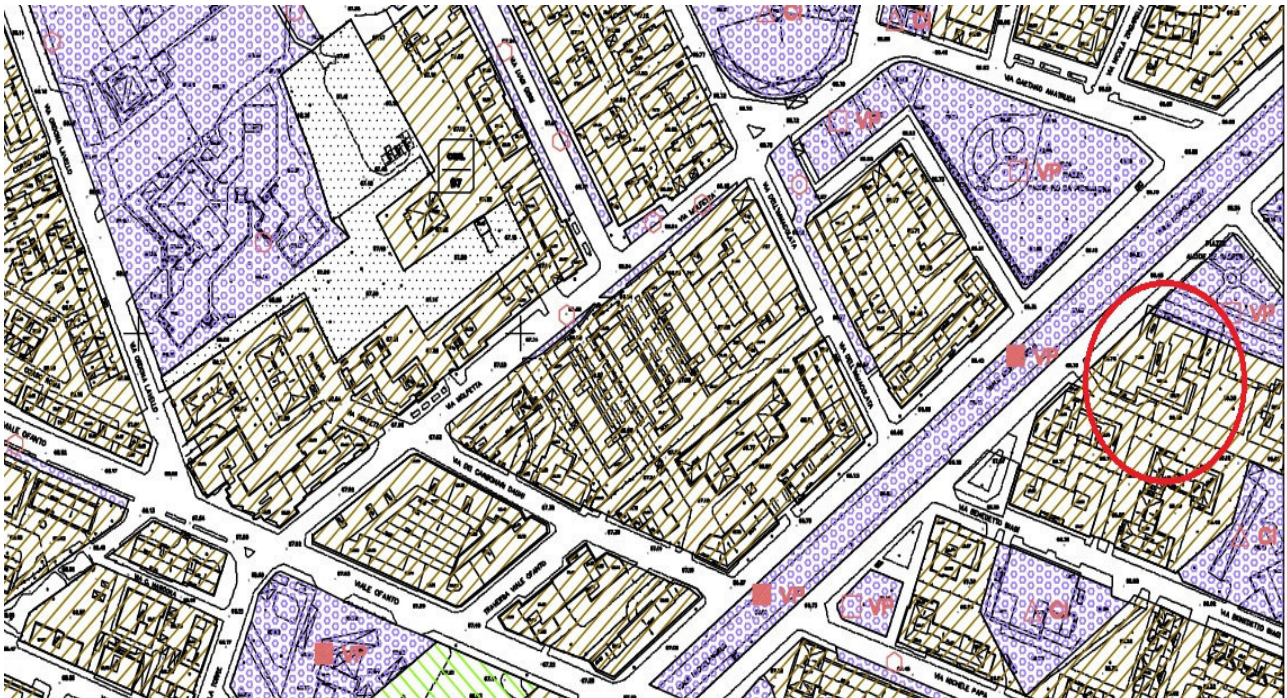


# ALLEGATO 6

# P.R.G.



P.R.G.



P.R.G. vista ravvicinata



Direzione Provinciale di FOGGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/06/2024 Ora 19:36:08  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T88004 del 01/06/2024

per immobile

Motivazione ok

Richiedente DMNLSN per conto di  
DMNLSN80A24C514B

- 
1. Comunicazione n. 346 del 26/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/12/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  4. ISCRIZIONE del 18/11/2009 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 26927  
Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Repertorio 9172/4987 del 17/11/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  5. TRASCRIZIONE del 05/10/2022 - Registro Particolare 18785 Registro Generale 23888  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3474 del 16/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



## ALLEGATO 8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista Condominio dell'immobile oggetto di causa (piano 9)



Vista Condominio dell'immobile oggetto di causa (piano 9)



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



Accesso Immobile



Soggiorno





Corridoio



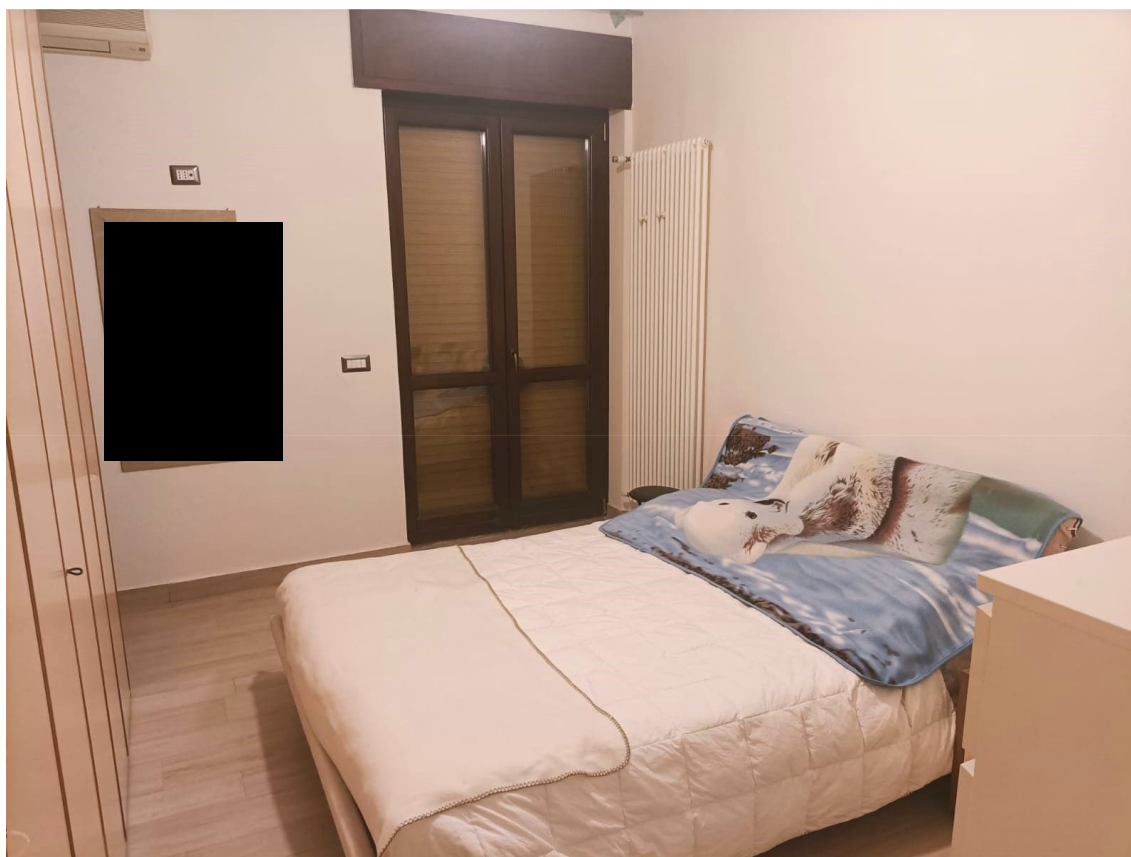
Cucina



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



Bagno



Camera da letto





Cameretta



Ripostiglio





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



Altro bagno



Cameretta



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



Veranda



Balcone

