



# **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CAUSA R.G. Es. Imm. N°15/2023**

**GIUDICE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE**

**PROCEDENTE:** [REDACTED]

**DEBITORI:** [REDACTED]

## **RELAZIONE PERITALE**

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

## 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.ssa STEFANIA RIGNANESE**

**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 15/2023 R.G.Es. Imm.**

**Procedente** [REDACTED] rappresentata dall'Avv. PELUCCHI Laura

Contro

**Debitori:** [REDACTED]

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

—————o0000000o0000000—————

**1. PREMESSA**

Il G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE, in riferimento alla procedura n. 15/2023 R.G. Es. Imm., con ordinanza del 19/10/2023, 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 contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno*

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

*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; -quinques: 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 catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal*



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

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 separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà

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

*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, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione*

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

*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 07/11/2023.

*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 07/11/2023, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito prestato cartolarmente dal sottoscritto C.T.U., il G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE proponeva i quesiti come formulati nella Ordinanza del 20/10/2023; fissava il termine previsto per il deposito della relazione di C.T.U. fino a 90 giorni, fissava il 21/05/2024 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 finanziamento;
- Procura speciale;
- Attestazione di conformità;
- Procura generale alle liti;
- Nota di iscrizione al ruolo.
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile;
- Nota di trascrizione;

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

- **Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Monte San Angelo n°30, int. 1 piano 1** nel catasto urbano al Fg. 31 p.lla 8751 Sub. 3, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita catastale

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

Euro 503,55;

#### **4. ACCESSO SOPRALLUOGO**

Il giorno 09/04/2024 alle ore 17:00, lo scrivente CTU, ing. DIMUNNO Alessandro, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, precisamente in San Severo (FG) alla via Monte Sant'Angelo n°30. Oltre allo scrivente CTU ing. Alessandro Dimunno, erano presenti i debitori, il Sig. [REDACTED]. Esaminati i fascicoli ed effettuate le indagini necessarie per rispondere ai quesiti del Giudice, il CTU procedeva ad effettuare rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile oggetto di pignoramento precisamente:

- Appartamento posto al primo piano di un fabbricato sito in San Severo (FG) alla via Monte Sant'Angelo n°30;

Effettuate le indagini peritali sull'immobile oggetto della presente controversia, il CTU dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 18:00.

#### **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 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**

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

**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 libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;**

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

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 San Severo (FG), in via Monte Sant'Angelo n° 30 int. 1 piano 1** nel catasto urbano al Fg. 31 p.lla 8751 Sub. 3, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 503,55;

L'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Severo (FG) risulta in ditta:

- [REDACTED]  
[REDACTED], Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione 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 ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile, nel ventennio.

-Agli esecutati [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 04/05/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio CASSANO LORENZO di SAN SEVERO trascritta il 16/05/2007 ai nn 12122/8371 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

-A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 06/12/2002, Numero di repertorio [REDACTED] Notaio CASSANO LORENZO di SAN SEVERO trascritto il 18/12/2002 ai nn. 27450/20219 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

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

- TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 112436 del 06/12/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 140947/35131 del 04/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro



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

Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio  
140948/35132 del 04/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1018 del 02/04/2010 di estinzione totale  
dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2010. Cancellazione totale  
eseguita in data 06/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

▪ ISCRIZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 363 Registro  
Generale 2862 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio  
151723/41121 del 27/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1036 del 19/05/2017 di estinzione totale  
dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2017. Cancellazione totale  
eseguita in data 30/05/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

▪ ISCRIZIONE del 02/05/2017 - Registro Particolare 1116 Registro  
Generale 9161 Pubblico ufficiale CASCAVILLA DONATO Repertorio  
8026/5891 del 27/04/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

▪ TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 3327 Registro  
Generale 4425 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE  
DI FOGGIA Repertorio 5618 del 15/12/2022 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

I dati catastali risultano corrispondenti alla nota di trascrizione.

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

I debitori Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], sono  
sposati in regime di comunione legale dei beni.

**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;**

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

- **Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Monte Sant'Angelo n°30 int. 1 piano 1** nel catasto urbano al Fg. 31 p.lla 8751 Sub. 3, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 503,55;

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

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

risulta essere di proprietà:

- [REDACTED]  
[REDACTED], Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED]  
[REDACTED], Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati catastali

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1	31	8751	3	A/3	3	5 vani	503,55 €

L'immobile in oggetto è situato in SAN SEVERO (FG) ZONA B – RESIDENZIALE ESISTENTE del P.U.G.

**1**-Appartamento ad uso di civile abitazione posto al primo piano, con accesso comune da via Monte Sant'Angelo n°30, composto di tre camere, soggiorno-cucina, corridoio, ripostiglio, un bagno, un balcone su via Monte Sant'Angelo e un balcone su via Taranto, più una chiostrina esterna all'interno dello stabile, confinante a Nord con via Monte Sant'Angelo, a Est con Via Taranto e a Sud e Ovest con altra proprietà.

Per l'elaborato grafico circa l'ortofoto si rimanda all'ALL. 7.

**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,**

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

**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 tre piani fuori terra sita in San Severo (FG) con accesso comune dal civico 30 di via Monte Sant'Angelo. L'immobile è inserito in un insediamento residenziale di edilizia privata localizzata a Ovest dell'abitato di San Severo, in zona semi-periferica. Il centro cittadino si raggiunge facilmente a piedi con circa 10 minuti di cammino.

L'immobile **1)** è un appartamento ad uso di civile abitazione di un edificio Condominiale, posto al primo piano con porta di ingresso posta a destra del ballatoio salendo dal vano della scala condominiale, composto di tre camere, soggiorno-cucina, corridoio, ripostiglio, un bagno, un balcone su via Monte Sant'Angelo e uno su via Taranto, più una chiostrina esterna all'interno dello stabile, confinante a Nord con via Monte Sant'Angelo, a Est con Via Taranto e a Sud e Ovest con altra proprietà. L'appartamento ha una forma irregolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 103,00 più mq 1,80 di balcone e mq 18,00 di chiostrina. L'altezza dell'immobile è pari a mt 2,70. E' possibile accedere all'abitazione mediante portone di accesso su via Monte Sant'Angelo n°30, e 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

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

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 mediocre stato di conservazione e manutenzione:  
pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di sufficiente  
qualità, il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica; le porte  
interne sono realizzate in legno ma sono usurate e senza maniglia,  
mentre gli infissi in legno con vetro semplice e provvisti di tapparelle in  
PVC con azionamento elettrico, che al momento del sopralluogo  
risultavano bloccate per la rottura dei motorini di azionamento delle  
stesse. 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 di 24,6 kW (con regolare libretto di controllo), la  
quale produce riscaldamento all'appartamento mediante n°6 radiatori a  
parete in ghisa disposti per tutto l'immobile. Il raffrescamento avviene  
mediante un climatizzatore SPLIT DA 9000 BTU, posto nel soggiorno.  
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 mediocri condizioni,  
non sono presenti lesioni strutturali ma piccole infiltrazioni della parete  
della camera da letto prospiciente la facciata esterna su Via Monte  
Sant'Angelo e ampi fenomeni di infiltrazione sulla parete esterna in  
corrispondenza della chiostrina esterna.

Per foto e planimetrie si rimanda agli allegati.

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

**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.**

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

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

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 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

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

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 Monte Sant'Angelo n°30 int. 1 piano 1** nel catasto urbano al Fg. 31 p.lla 8751 Sub. 3, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 503,55;

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 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,



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

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).

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	-

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

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 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

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

che possono variare dal 10% al 20% in ragione dell'età e dello stato  
manutentivo dell'edificio.

1) APPARTAMENTO VIA MONTE SANT'ANGELO, N°30, PIANO 1, SAN  
SEVERO (FG):

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 103,00	1	mq. 103,00
Balconi	mq. 1,80	0,25	mq. 0,45
Veranda	mq. 18,00	0,50	mq. 9,00
			. tot mq. 112,45

L'anno di costruzione dell'immobile risale al 1978. 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: SAN SEVERO, Fascia/zona: D5/Periferica/VIALE DUE  
GIUGNO, VIA MATERA, VIA SOCCORSO, VIA APRICENA, VIALE CHECCHIA  
RISPOLI.

Appartamento (vani+ balcone): Cat. A/3, 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) x 0,425 = 813,75 €/mq

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione

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

in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'immobile di via Monte Sant'Angelo n°30 è pari a 0,90 pertanto:

Valore normale = 813,75 €/mq x 0,90 = 732,37 €/mq

Il valore dell'appartamento di via Monte Sant'Angelo n°36 - piano 1, oggetto di pignoramento è:

**732,37 €/mq x 112,45 mq = 82.355,00 €**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **8.235,50 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 1.000,50** (adeguamento planimetria catastale e certificato di agibilità)
- 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: 72.119,00 €**

***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 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 via Monte Sant'Angelo, 30 non può essere ridotto in vani più piccoli perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e

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

quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.

- L'abitazione in via Monte Sant'Angelo, 30 non è in grado di generare unità immobiliari più piccole per la sua ridotta 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;**

I beni oggetto di vendita sono:

**LOTTO 1:**

**Appartamento sito nel Comune di San Severo (FG), in via Monte Sant'Angelo n°30 int. 1 piano 1** nel catasto urbano al Fg. 31 p.lla 8751 Sub. 3, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 503,55.

Confinante a Nord con via Monte Sant'Angelo, a Est con Via Taranto e a Sud e Ovest con altra proprietà.

Prezzo base di **72.119,00 €**

**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**

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

**prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**


Il CTU, durante il sopralluogo effettuato, verificava che l'immobile **1)** è abitato dai debitori, i coniugi Sig. [REDACTED] [REDACTED] con i propri figli. Il contratto di luce risulta intestato al Sig. [REDACTED] mentre quello del gas risulta intestato alla Sig.ra [REDACTED] così come gli stessi debitori si occupano del pagamento di ICI/IMU. 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 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 con Concessione Edilizia n° 42 del 28/03/1978, con Certificato di Ultimazione dei Lavori del 17/10/1978. E' assente certificato di agibilità. La pratica veniva presentata a nome dei Sig. 

L'immobile **1)** è situato in SAN SEVERO (FG) ZONA B – RESIDENZIALE ESISTENTE del P.U.G.

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato ma non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale: vi è la chiusura di una porta-finestra annessa di balconcino e successiva realizzazione di una finestra in corrispondenza della cucina. Occorre regolarizzare la planimetria catastale.

L'immobile, per dichiararsi conforme alle leggi urbanistiche, normative e regolamenti comunali vigenti, necessita di regolarizzazione della planimetria catastale e di ottenere il certificato di agibilità.

***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 pignoramento. Lo stesso viene redatto dal sottoscritto essendo abilitato

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

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 27 pagine e 11 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, 15.05.2024

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 Licenza Edilizia
- All. 5 Ispezione ipotecaria immobile
- All. 6 C.R.T.
- All. 7 Ortofoto
- All. 8 P.U.G.
- All. 9 Documentazione fotografica
- All. 10 Verbale sopralluogo



# **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CAUSA R.G. Es. Imm. N°15/2023**

**GIUDICE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE**

**PROCEDENTE** [REDACTED]

**DEBITORI:** [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

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024

**Dati identificativi:** Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **31** Particella **8751** Subalterno **3**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **31** Particella **8751**

### Classamento:

Rendita: **Euro 503,55**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Foglio **31** Particella **8751** Subalterno **3**

**Indirizzo:** VIA SAN ANGELO Interno 1 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **110 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **106 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** RETTIFICA PIANO

### > Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

### > Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987


**Immobile attuale**

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **31** Particella **8751** Subalterno **3**



---

> **Indirizzo**

 <b>dall'impianto al 17/10/2012</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>SAN SEVERO (I158) (FG)</b> Foglio <b>31</b> Particella <b>8751</b> Subalterno <b>3</b> VIA SANT` ANGELO Interno 1 Piano P1 Partita: <b>15951</b>	
 <b>dal 17/10/2012 al 30/12/2015</b>	VARIAZIONE del 17/10/2012 Pratica n. FG0242775 in atti dal 17/10/2012 ATTIVITA' A2-PROCESSO T40403 (n. 33731.1/2012)
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>SAN SEVERO (I158) (FG)</b> Foglio <b>31</b> Particella <b>8751</b> Subalterno <b>3</b> VIA SANT` ANGELO Interno 1 Piano 1	Annotazione di immobile: rettifica piano
 <b>dal 30/12/2015</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/12/2015 Pratica n. FG0292683 in atti dal 30/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 127373.1/2015)
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>SAN SEVERO (I158) (FG)</b> Foglio <b>31</b> Particella <b>8751</b> Subalterno <b>3</b> VIA SAN ANGELO Interno 1 Piano 1	Annotazione di immobile: rettifica piano

---

> **Dati di classamento**

 <b>dall'impianto al 01/01/1992</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>SAN SEVERO (I158) (FG)</b> Foglio <b>31</b> Particella <b>8751</b> Subalterno <b>3</b> Rendita: <b>Lire 1.950</b> Zona censuaria <b>1</b> Categoria <b>A/3<sup>o</sup></b> , Classe <b>3</b> , Consistenza <b>5,0 vani</b> Partita: <b>15951</b>	
 <b>dal 01/01/1992</b>	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
<b>Immobile attuale</b> Comune di <b>SAN SEVERO (I158) (FG)</b> Foglio <b>31</b> Particella <b>8751</b> Subalterno <b>3</b> Rendita: <b>Euro 503,55</b> Rendita: <b>Lire 975.000</b> Zona censuaria <b>1</b> Categoria <b>A/3<sup>o</sup></b> , Classe <b>3</b> , Consistenza <b>5,0 vani</b> Partita: <b>15951</b>	

## > Dati di superficie

📅 dal 28/08/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **31** Particella **8751** Subalterno **3**

Totale: **110 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **106 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
21/09/1978, prot. n. 1651

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN SEVERO (I158)(FG) Foglio 31 Particella 8751 Sub. 3**

- 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 📅 dall'impianto al 06/12/2002  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- 2. [REDACTED]
- 📅 dall'impianto al 06/12/2002  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- 1. [REDACTED] 2. Atto del 06/12/2002 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 112436 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20219.1/2002 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 19/12/2002
- 📅 dal 06/12/2002 al 04/05/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)
- 1. [REDACTED] 3. Atto del 04/05/2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 140947 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8371.1/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 17/05/2007
- 📅 dal 04/05/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
- 2. [REDACTED]
- 📅 dal 04/05/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



ALLEGATO 3

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 306



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

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

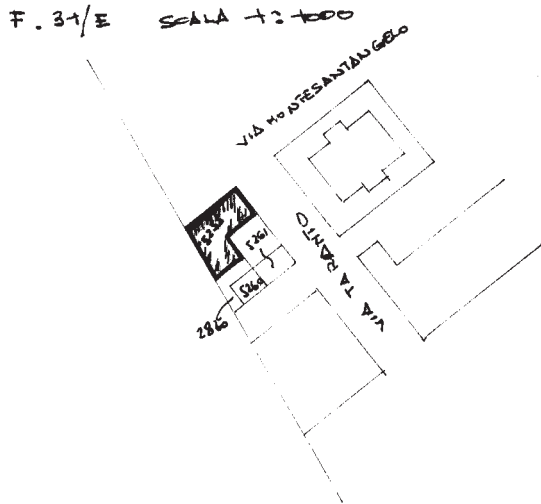
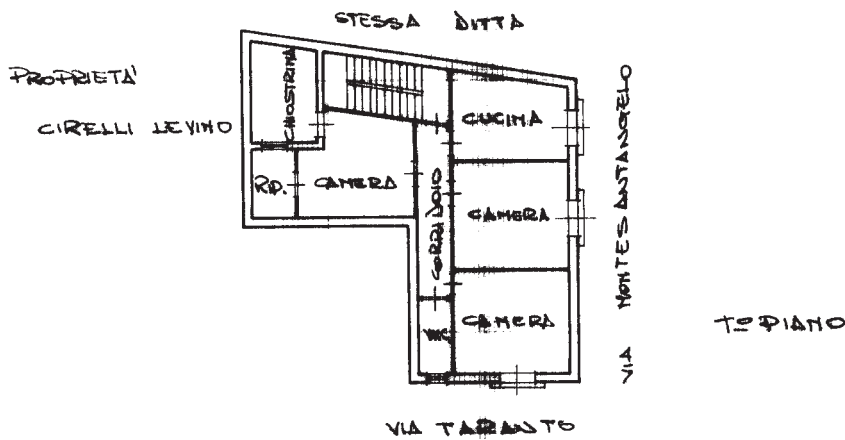
Lire  
35

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via MONTESANTANGELO

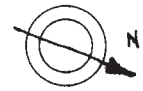
Ditta [REDACTED] 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

[REDACTED] 1/2



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	1651/78

Compilata dall' ING. (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**DOMENICO CANNONE**  
 Iscritto all' Albo degli INGEGNERI della Provincia di FOGGIA  
 DATA 23.8.1978  
 Firma: [Signature]



I.R.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

Ultima planimetria in atti



**ALLEGATO 4**

**LICENZA EDILIZIA**

Libretto N. 2A Concessione N. 112

**COMUNE DI SAN SEVERO**  
**UFFICIO TECNICO**  
**CONCESSIONE EDILIZIA**

Vista la domanda del Sig. [redacted]  
in data 4-1-78, tendente ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori:  
costruzione fabbricato per civili abitazioni sito via  
Orlando a cura dell'ing. [redacted] come da progetto

come da progetto esibito;  
Visto il Piano Regolatore Generale e la Legge Urbanistica;  
Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale nonchè l'art. 220 del Testo Unico delle  
Leggi Sanitarie, approvato con R. D. del 27 luglio 1934 n. 1265;  
Visto il Decreto Regionale che disciplina le costruzioni nella zona «B» di completamento  
n. 321 del 17 novembre 1972;  
Viste le Leggi n. 765 del 6 agosto 1967 e n. 10 del 28 gennaio 1977;  
Letto il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/2/78  
servizi di edilizia  
Visto l'aggiornamento del grafico in data 28-3-78 e il parere servizi di edilizia  
in data del 28/3/78 con il quale si è deciso di approvare il progetto di edilizia  
N. 446 del 28/3/78 di lire 4.905.416

**CONCEDE**

al Sig. [redacted] l'autorizzazione  
ad eseguire a mezzo dell'Impresa [redacted] i lavori di cui  
sopra in riferimento alla serie "A.B.C.D." riportata sul grafico

secondo il progetto esibito, di cui si restituisce copia munita del visto di approvazione.  
Dovranno osservarsi le seguenti condizioni:

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione dell'opera non può essere superiore a tre anni.  
E' fatto obbligo al concessionario di comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di effettivo inizio dei lavori.  
Suolo pubblico da concordare con il comando Vigili Urbani.

DIRETTORE DEI LAVORI ing. Domenico Commone  
San Severo, 28/3/78

IL SINDACO  
[redacted]

Vedi annotazioni a tergo

00058053349



Al Signor SINDACO

SAN SEVERO

Prego rilasciarmi un certificato comprovante che è stato costruito in Via Montesantangelo  
ang. Via Tenute n. \_\_\_\_\_ di questo abitato, un fabbricato composto di n. 2  
locali + vano scale in pt. + 4 vani + 2 ecc. in 1° p. eff. 1 + vani 4 + 2 ecc.  
vani e n. \_\_\_\_\_ accessori in in 2° p. eff. 1  
che per la casa suddetta:

- 1) il progetto è stato presentato in data 7-1-78 esaminato dalla C. E. C. in data 15-2-78
- 2) che la concessione edilizia è stata rilasciata in data 28-3-78
- 3) che la costruzione è stata iniziata in data 28-3-78
- 4) che la costruzione è stata ultimata in data 30-9-78
- 5) che la costruzione non presenta le caratteristiche di lusso ai sensi del D. M. 7-1-1950;

San Severo, 30-9-78

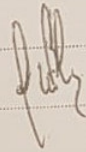
IL RICHIEDENTE

Mod. A  
Mod. B

De sopra l'uso già eseguito si è rilevato che il fabbricato  
è stato realizzato secondo il progetto approvato.

Per cui favorevole per il rilascio del certificato di ultimazione

30-9-78



MARATEA VINCENTO

Mod. B



COMUNE DI SAN SEVERO  
PROVINCIA DI FOGGIA

UFFICIO TECNICO COMUNALE

CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE

lib. 2. A Comm. 1/9  
11.5.3.7.5


IL SINDACO

Visti gli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, certifica che è stato costruito in questo Comune in via Montesantangelo ang. Via Taranto n. .... un fabbricato composto di n. 2 box +

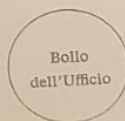
~~XXXXXX~~ vano scala in piano terra + vani 4+2 acc. in 1° piano

- che la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto in data 7.1.1978
- che la costruzione è stata esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 15.2.1978
- che la licenza di costruzione è stata rilasciata in data 28.3.1978
- che la costruzione è stata iniziata in data 28.3.1978
- che la costruzione è stata ultimata in data 30.9.1978
- che la costruzione non presenta caratteristiche di lusso ai sensi del D. M. 7-1-1950;

La licenza di uso o di abitabilità potrà essere rilasciata solo dopo la presentazione del certificato di collaudo (art. 8 legge 5-11-1971 n. 1086)

Si rilascia a richiesta di  per discarico di tasse.

San Severo, addì 17.10.1978



IL SINDACO

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T337063 del 10/05/2024

per immobile

Motivazione ok

Richiedente

[REDACTED]

---

### Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SAN SEVERO (FG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 31 - Particella 8751 - Subalterno 3

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

29/10/1990 al

10/05/2024

---

### Elenco immobili

Comune di SAN SEVERO (FG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 08751 Subalterno 0003

---

### Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 20219 Registro Generale 27450  
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 112436 del 06/12/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare 8371 Registro Generale 12122  
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 140947/35131 del 04/05/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare 2181 Registro Generale 12123  
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 140948/35132 del 04/05/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1018 del 02/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 363 Registro Generale 2862

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

Data 10/05/2024 Ora 19:27:12  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T337063 del 10/05/2024

per immobile

Motivazione ok

Richiedente DMNLSN per conto di  
DMNLSN80A24C514B

---

Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 151723/41121 del 27/01/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

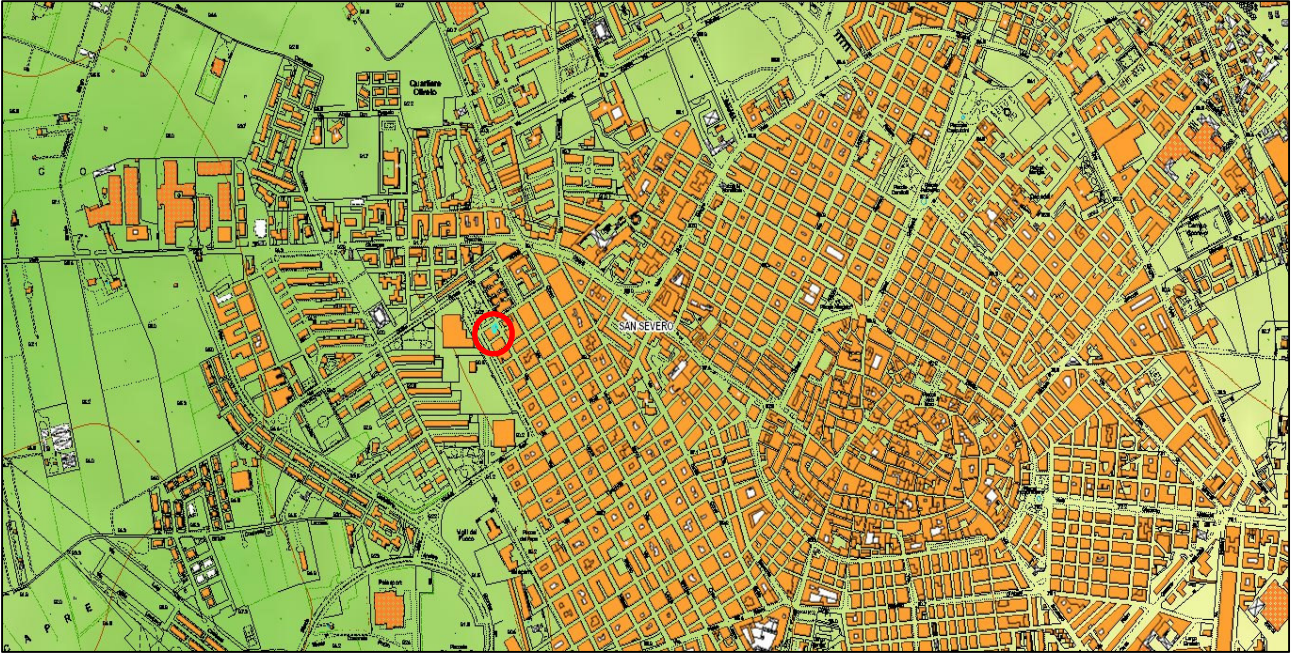
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1036 del 19/05/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2017.  
Cancellazione totale eseguita in data 30/05/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  
5. ISCRIZIONE del 02/05/2017 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 9161  
Pubblico ufficiale CASCAVILLA DONATO Repertorio 8026/5891 del 27/04/2017  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
6. TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 3327 Registro Generale 4425  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5618 del 15/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



## ALLEGATO 6

## CARTA TECNICA REGIONALE



C.R.T.



C.R.T., vista ravvicinata

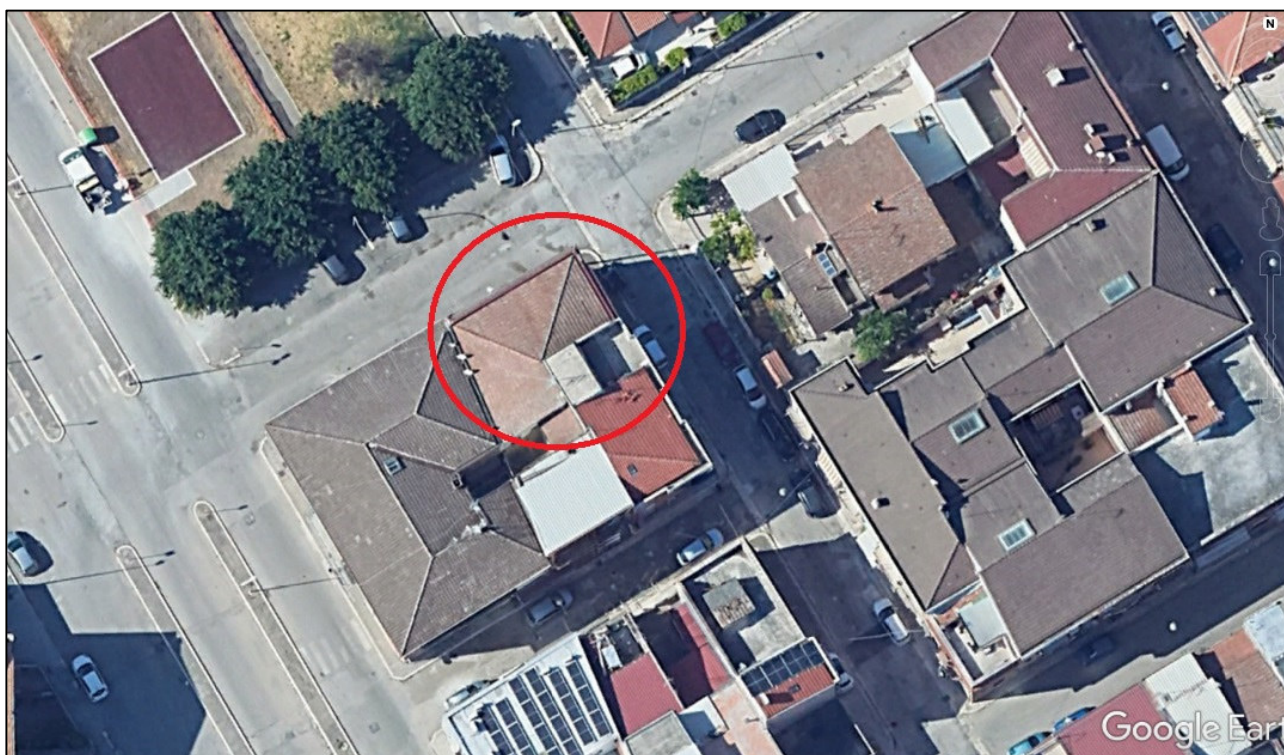


## ALLEGATO 7

## ORTOFOTO



VISTA SATELLITARE

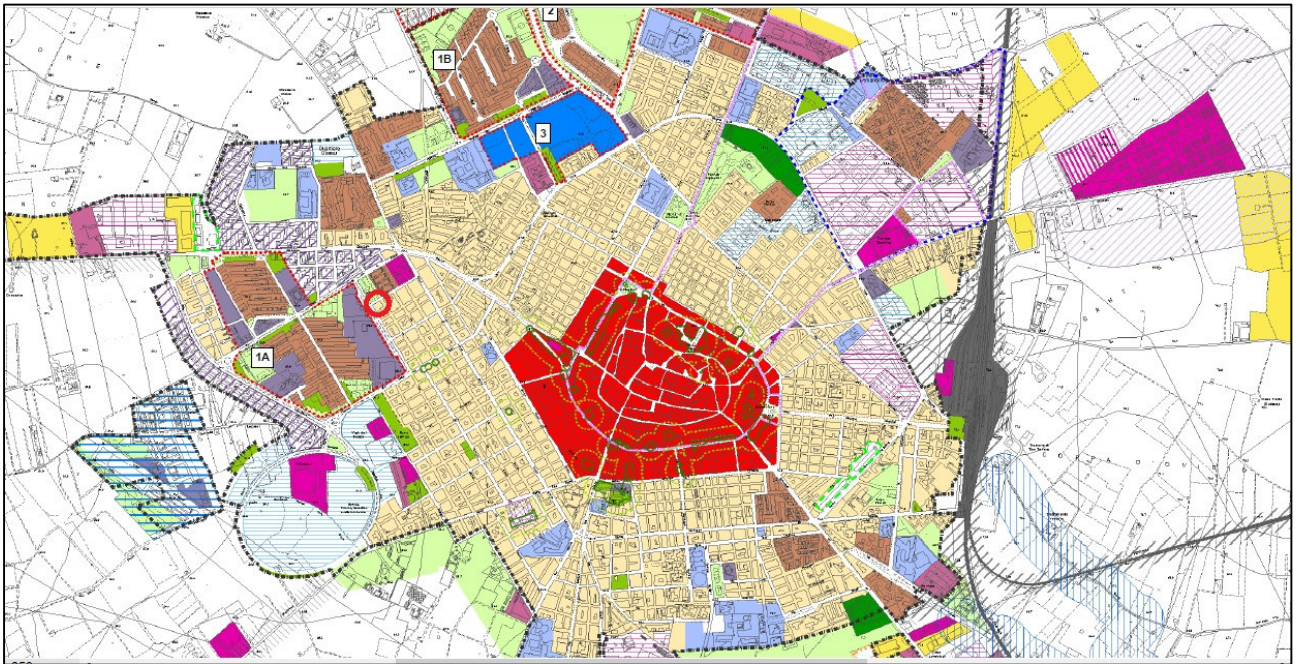


VISTA SATELLITARE RAVVICINATA

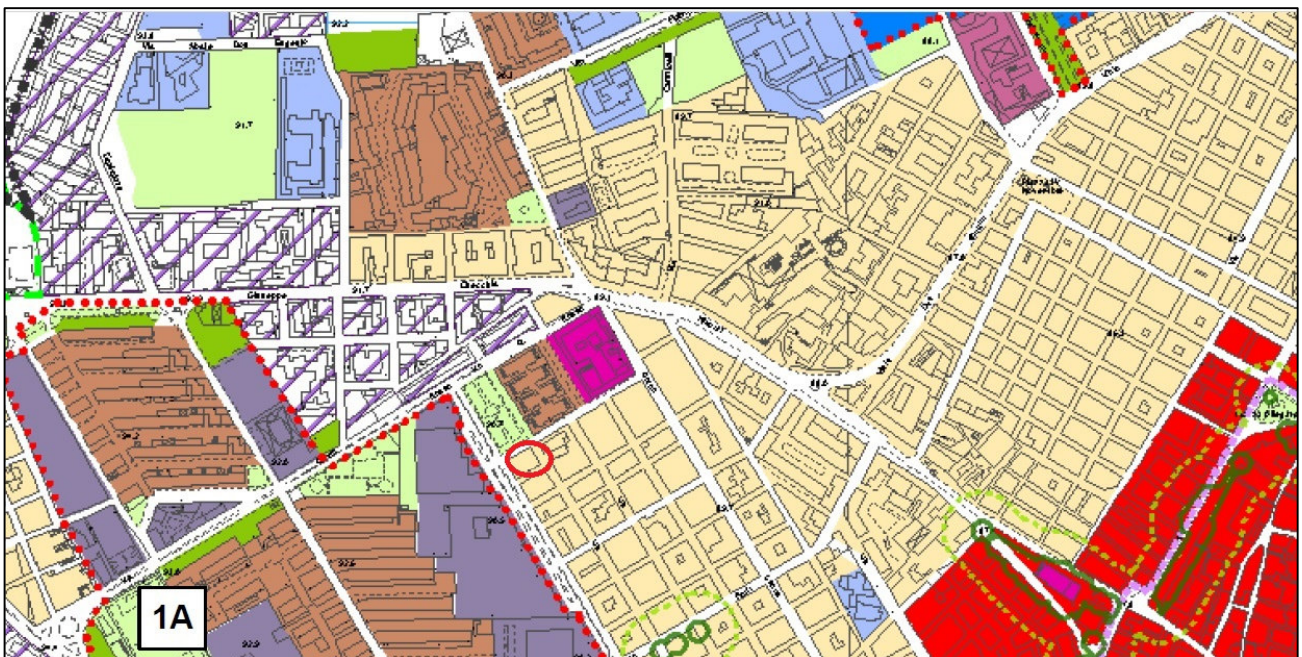


# ALLEGATO 8

# P.U.G.



P.U.G.



P.U.G. vista ravvicinata



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

## ALLEGATO 9

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista immobile oggetto di causa (piano 1)



Accesso immobile su Via Monte Sant'Angelo n°30



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



Accesso Condominio



Ingresso immobile

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



Soggiorno



Cucina



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



Bagno



Camera da letto

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



Cameretta



Ripostiglio



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



Veranda/chiostrina



Veranda/chiostrina

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



Porta prive di maniglia



Rottura tapparella elettrica