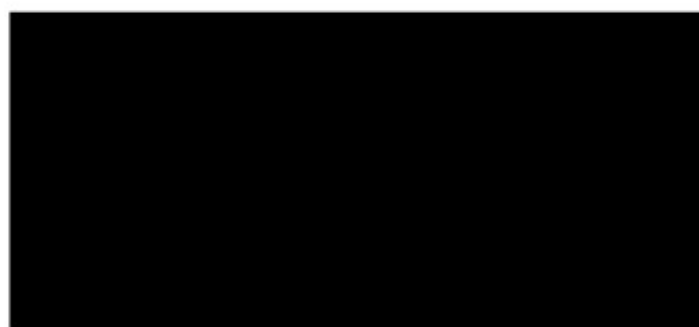




# TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

CAUSA R.G. ES. IMM. N°281/2017

Giudice: Dott. Michele PALAGANO



RELAZIONE PERITALE

C.T.U. Ing. Alessandro DIMUNNO

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

Cerignola (FG) - V.le di Levante, 45 - Tel. 393/9764992  
E-mail: [alessandro.dimurno@ingpec.eu](mailto:alessandro.dimurno@ingpec.eu) – P. IVA 03828890719



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE di FOGGIA

G. E. Dr. PALAGANO MICHELE

Procedura esecutiva immobiliare n. 281/2017 R.G. Es. Imm.

Procedente: [REDACTED]

contro

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

—————o000000o0000—————

1. PREMESSA

Il G.E. Dott. Michele PALAGANO, in riferimento alla procedura n. 281/2016 R.G. Es. Imm., con ordinanza del 06/06/2019, 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 di Levante, 45 – 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, ect.) 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

[REDACTED]



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 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 di Levante, 45 – 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 di Levante, 45 – 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 necessaria.

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 24/09/2019.

[REDACTED]



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

## 2. GIURAMENTO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI

Alla udienza del 24/09/2019, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito prestato dal sottoscritto C.T.U., il G.E. Dott. Michele PALAGANO, proponeva i quesiti come formulati nella Ordinanza; fissava il termine previsto per il deposito della relazione di C.T.U. sino al 24/12/2020, fissava il 15/02/2020 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:

- Istanza di vendita;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Nota di iscrizione al ruolo;
- Titolo decreto ingiuntivo;
- Attestazione conformità atti;
- Precetto notificato al debitore;
- Certificato storico catastale;
- Certificato ipotecario (iscrizioni e trascrizioni);
- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- Titolo esecutivo [REDACTED]

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

- ① Immobile in San Ferdinando di Puglia (BT), in via Roma n°158, piano T, censito al catasto urbano al Fg. 13 p.la 2459, Sub. 10, cat. A/4, di classe 3, vani 2,5; quota per 1/2.



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

#### 4. ACCESSO SOPRALLUOGO

Il giorno 02/03/2020 alle ore 11:00 si dava inizio alle operazioni peritali.

Sul luogo oggetto di pignoramento, precisamente presso l'immobile sito in Via Roma n°158 in San Ferdinando di Puglia (BT) piano T, erano presenti scrivente CTU ing. Alessandro DIMUNNO e il [REDACTED]

[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 del pignoramento.

Effettuate le indagini peritali sull'immobile oggetto della presente controversia, il CTU dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:30.

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

1) Il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;-bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel





ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

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, ect.) 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;

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



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

Conservatoria dei RR.II. di Foggia.

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

1. Immobile in San Ferdinando di Puglia (BT), in Via Roma n°158, piano T, censito al catasto urbano al Fg. 13 p.lla 2459, Sub. 10, cat. A/4, di classe 3, vani 2,5 in ditta:

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per ½;

[REDACTED]

- proprietà per ½;

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.

L'attuale identificazione catastale Fg. 13 p.lla 2459, Sub. 10 proviene dalla precedente identificazione catastale Fg. 13 p.lla 483, Sub. 10 in seguito a variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.35067.6/2006) del 31/07/2006 protocollo n. FG0160569.

Le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento non hanno determinato modifiche sul piano della consistenza degli immobili.

#### STORIA IPOTECARIA:

L'immobile identificato in San Ferdinando di Puglia (BT) all'indirizzo Via Roma n°158 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 p.lla 2459, Sub. 10, è pervenuta ai signori [REDACTED]

[REDACTED]



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

[redacted] proprietario per ½ e [redacted]  
[redacted] proprietaria per ½, in forza di  
sentenza per divisione del 23/05/2006 [redacted], trascritta in atti  
dal 13/07/2006 Rep. [redacted] del TRIBUNALE DI FOGGIA.

E' pervenuta ai [redacted]  
[redacted]  
[redacted] dal Sig. [redacted]

[redacted]  
di atto per successione autenticato in data 08/07/1975 rep. [redacted] reg.  
[redacted] trascritto a Cerignola (FG).

Al Sig. [redacted]  
[redacted] è pervenuto dal [redacted]

[redacted] in forza di atto di  
donazione per Notar Giuseppe PANICO di Cerignola (FG) autenticato in  
data 20/08/1968 rep. 1 [redacted] reg. [redacted] trascritto a Cerignola (FG).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di  
trascrizione, si precisa che sull'immobile sito a San Ferdinando di Puglia  
(BT) in via Roma n°158, Foglio 13, Particella 2459 sub 10 gravano le  
seguenti formalità:

- Trascrizione contro del 18 ottobre 2007 - Reg. Particolare [redacted]  
Reg. Generale 25751, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA  
Repertorio [redacted]. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

[redacted]



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

- Trascrizione contro del 26 maggio 2017 - Reg. Particolare [REDACTED], Reg. Generale 1544, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 08/05/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A seguito di quanto sopra risulta riscontrata la continuità storica delle trascrizioni.

E' presente un ricorso per intervento nel presente procedimento per pignoramento immobile a carico [REDACTED]

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;

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

1. Immobile in San Ferdinando di Puglia (BT), in Via Roma n°158,



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

piano T, censito al catasto urbano al Fg. 13 p.IIIa 2459, Sub. 10, cat. A/4,  
di classe 3, vani 2,5;

L'immobile è situato in San Ferdinando di Puglia (BT), zona A -  
centro storico del vigente P.U.G.

#### Dati catastali

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1	13	2459	10	A/4	3	2,5 vani	€ 193,67

L'immobile) è un appartamento situato in San Ferdinando di Puglia (BT) in Via Roma n°158, posto al piano terra di uno stabile composto da un solo piano fuori terra, avente accesso da Nord mediante porta d'ingresso su Via Roma n°158. L'immobile ha accesso mediante porta d'ingresso in PVC, ed è composto di 3 vani ed accessori ingresso, soggiorno, cucinino, camera da letto, bagno e ripostiglio, oltre ad un piccolo soppalco in muratura. L'appartamento confina con Via Roma a Nord, e con altre unità private nei restanti tre lati. L'immobile si trova in zona centrale di San Ferdinando di Puglia (BT).

Per l'elaborato grafico circa l'ortofoto si rimanda all'ALL. 4.

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



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

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 è un'abitazione autonoma composta da un solo piano fuori terra. L'ingresso avviene dal lato Nord dello stabile, con ingresso su via Roma. L'abitazione, come detto, è posto al piano terra, avente accesso da porta d'ingresso (porta PVC). L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera da letto, bagno e ripostiglio, con un piccolo soppalco in muratura. L'immobile ha forma rettangolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 54,00. L'altezza dell'immobile è pari a mt 3,80. Trattasi quindi di appartamento costruito costituito da blocchi di pietra cementati con malta, le pareti di separazione interne sono costruite in muratura e sono tinteggiate con finitura civile mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'immobile esternamente è rifinito con intonaco e mattoni in laterizio per murature esterne color sabbia, la grondaie in alluminio. L'immobile è in discreto stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di qualità sufficiente per la classe di abitazione. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro e sono provvisti di ulteriori porte veneziane in PVC. Le porte per le divisioni interne sono in legno. L'abitazione è dotata di condutture dell'acqua, impianto elettrico e condutture del gas. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia da 24 kW a gas metano, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete disposti per tutto l'immobile. L'impianto elettrico



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

risulta adeguato alla norma CEI 64-8, pertanto gli impianti sono regolarmente rispondenti al D.M. 37/08.

La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni, bar, market, banche e ogni comfort necessario.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali.

Per foto e planimetrie si rimanda agli allegati.

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



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

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 DMI, 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





ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

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 conteggi 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- Immobile in in San Ferdinando di Puglia (BT), in Via Roma n°156-158, piano T, censito al catasto urbano al Fg. 13 p.lla 2459, Sub. 10.

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:

- caratteristiche posizionali esterne (localizzazione rispetto al centro);
- 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:



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

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

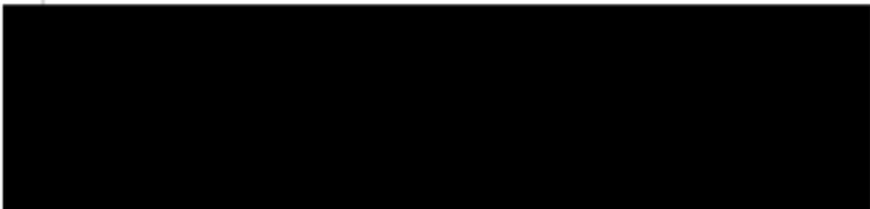
dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

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

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

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



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

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

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

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo 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	-

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



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

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.

- APPARTAMENTO VIA ROMA N°158, SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT):

L’anno di costruzione dell’immobile è antecedente al 1967. L’immobile non mostra problemi di natura strutturale.

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 54,00	1	mq. 54,00

Categoria A/4, piano T. Centrale/V.BATTISTI, V.SOVICCIARINI, VIA DIAZ, V. ISONZO, V.CAVOUR, V.GINEVRA, VIA GARGANO, V.RICCIARDELLI.

Codice di zona: B1

Val OMI MIN 550 €/mq, Val OMI MAX 750 €/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,8

K2 (Livello di piano) = 0,2

$K = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,35$

Valore normale unitario =  $[550 + (750 - 550) \times 0,35] \div 1,05 = 590,00 \text{ €}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all’età dell’edificio e allo stato dello stesso. Per l’immobile di via Roma n°156-158 è pari a 0,90 quindi:

Valore normale =  $590,00 \text{ €} \times 0,90 = 531,00 \text{ €/mq}$

Il valore dell’immobile di via Roma n°156-158 in San Ferdinando di Puglia (BT) oggetto di pignoramento è:

$531,00 \text{ €/mq} \times 54,00 \text{ mq} = 28.674,00 \text{ €}$



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

⌚ Abbattimento forfettario del 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 434,00 €

⌚ 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, 0,00;

**Valore finale di stima: 26.240,00 €**

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 è di proprietà

proprietari per ½ e

proprietario per ½.

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.

A seguito di ciò lo scrivente CTU individua il valore di stima dell'intero e della sola quota del debitore:

1) Immobile in San Ferdinando di Puglia (BT), in via Roma n°158,



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

piano T, censito al catasto urbano al Fg. 13 p.lla 2459, Sub. 10,

Superficie catastale 51,00 mq, Rendita Euro 193,67.

Stima intero immobile ~~28.674,00~~ €

Quota del debitore [REDACTED]

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

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

Immobile in San Ferdinando di Puglia (BT), in via Roma n°158, piano T, censito al catasto urbano al Fg. 13 p.lla 2459, Sub. 10, Superficie catastale 51,00 mq, Rendita € 193,67. Superficie commerciale 54,00 mq. Confinante con via Roma a Nord, e con altre unità private nei restanti tre lati.

L'immobile si trova in zona centrale di San Ferdinando di Puglia (BT).

Prezzo base ~~28.674,00~~ €

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



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Il CTU durante il sopralluogo verificava che l'immobile di via Roma n°158 in San Ferdinando di Puglia (BT) risultava essere abitato

Il pagamento di tasse ICI/IMU risulta regolarmente pagato fino alla data dell'atto di pignoramento.

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 telematica ed i successivi approfondimenti svolti presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia, a carico dell'immobile oggetto di pignoramento non risultano altre formalità oltre alle già citate in precedenza.

9) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq anche se  
pertinenza di fabbricati;

Il fabbricato non è di recente costruzione ed è stato costruito  
anteriormen~~te~~ al 2 settembre 1967 e, nell'Ufficio Tecnico di San  
Ferdinando di Puglia (BT) non risultava esserci alcuna documentazione  
circa la costruzione dell'immobile. L'immobile risulta regolarmente  
accatastato. La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato attuale  
dell'immobile.

Gli immobili in oggetto sono situati in Ferdinando di Puglia (BT), zona A  
- centro storico del vigente P.U.G.

10) Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi  
dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato  
di prestazione energetica relativa al compendio staggito,  
provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della  
medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i  
quali è necessario.

Causa inesistenza del certificato energetico per l'abitazione oggetto di  
pignoramento sita Via Roma n°158 in San Ferdinando di Puglia (BT), lo  
stesso è stato prodotto dallo scrivente CTU in quanto abilitato per la  
redazione del certificato energetico (allegato 9) ed iscritto all'albo dei  
certificatori energetici.

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





ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu


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 25 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, 15.09.2020

Il C.T.U.  
Ing. Alessandro Dimunno



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

ALLEGATI

- 🕒 All. 1 Visura catastale storica
- 🕒 All. 2 Mappa catastale immobile oggetto di pignoramento
- 🕒 All. 3 Planimetria catastale immobile oggetto di pignoramento
- 🕒 All. 4 Ortofoto
- 🕒 All. 5 P.R.G.
- 🕒 All. 6 Planimetria immobile
- 🕒 All. 7 Ispezione ipotecaria immobile
- 🕒 All. 8 Documentazione fotografica
- 🕒 All. 9 Attestato prestazione energetica
- 🕒 All. 10 Convocazione sopralluogo
- 🕒 All. 11 Verbale di sopralluogo

