



# ***TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA***

***CAUSA R.G. ES. IMM. N°122/2024***

***Giudice: Dott. Claudio CARUSO***

***LEVITICUS SPV SRL***

**RELAZIONE PERITALE CTU**

**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>8</b>
<b>5. RELAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>10</b>

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

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

- **Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10**, riportato nel Catasto Urbano del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 62 particella 1330 subalterno 2, e particella 1331, subalterno 5 graffate, Via Torre Arsa n. 10 piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 249 mq, rendita catastale € 561,65.
- **Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10**, riportato nel Catasto Urbano del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 62 particella 1331 subalterno 6, e particella 1332, subalterno 5, graffate, Via Torre Arsa, n. 10, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita catastale € 193,67.
- **Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 51, porzione AA uliveto, classe 3, superficie are 09.00, reddito domenicale € 3,02 reddito agrario € 1,86 porzione AB seminativo, classe 2, superficie are 01, ca 01, reddito domenicale € 0,44 reddito agrario € 0,31
- **Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 95, uliveto, classe 3, superficie ha 1, are 60, ca 00, reddito domenicale € 53,71 reddito

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

agrario € 33,05.

• **Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 99, porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 02, ca 00, reddito domenicale € 0,88 reddito agrario € 0,62 porzione AB uliveto, classe 3, superficie are 95, ca 90, reddito domenicale € 32,19 reddito agrario € 19,81

• **Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 101, porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 74 ca 51, reddito domenicale € 32,71 reddito agrario € 23,09, porzione AB pascolo arborato, classe U, superficie are 02 ca 74, reddito domenicale €0,35 reddito agrario €0,21.

• **Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 102, porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 39, ca 10, reddito domenicale € 17,16 reddito agrario € 12,12, porzione AB uliveto, classe 2, superficie are 45, ca 17, reddito domenicale € 21,00, reddito agrario € 12,83 porzione AC pascolo arborato, classe U, superficie are 13, ca 81, reddito domenicale € 1,79, reddito agrario € 1,07.

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

Il CTU effettuava rilievi fotografici e planimetrici dei terreni citati.

Effettuate le indagini peritali sugli immobili oggetto della presente controversia, il CTU dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:00.

## **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 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**

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

**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;**

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:

**1) Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10**, riportato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 62 particella 1330 subalterno 2, e particella 1331, subalterno 5 graffate, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie catastale

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

249 mq, rendita catastale € 561,65.

**2) Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n.**

**10** nel Catasto Urbano del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 62 particella 1331 subalterno 6, e particella 1332, subalterno 5, graffate, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita catastale € 193,67.

**3) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 51; porzione uliveto, classe 3, superficie are 09 ca 00, reddito domenicale € 3,02 reddito agrario € 1,86; porzione AB seminativo, classe 2, superficie are 01, ca 01, reddito domenicale € 0,44 reddito agrario € 0,31

**4) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 95; porzione uliveto, classe 3, superficie ha 1, are 60, ca 00, reddito domenicale € 53,71 reddito agrario € 33,05.

**5) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 99; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 02, ca 00, reddito domenicale € 0,88 reddito agrario € 0,62; porzione AB uliveto, classe 3, superficie are 95, ca 90, reddito domenicale € 32,19 reddito agrario € 19,81

**6) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 101; porzione AA seminativo, classe 2,

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

superficie are 74 ca 51, reddito domenicale € 32,71 reddito agrario € 23,09; porzione AB pascolo arborato, classe U, superficie are 02 ca 74, reddito domenicale €0,35 reddito agrario €0,21.

**7) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 102; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 39, ca 10, reddito domenicale € 17,16 reddito agrario € 12,12; porzione AB uliveto, classe 2, superficie are 45, ca 17, reddito domenicale € 21,00, reddito agrario € 12,83; porzione AC pascolo arborato, classe U, superficie are 13, ca 81, reddito domenicale € 1,79, reddito agrario € 1,07.

Gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Ascoli Satriano (FG) risultano in ditta (corrispondenti ai debitori della presente procedura):

○

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 di Levante, 45 – 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.

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

I

Lacedonia il 02/10/1951

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

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA  
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del  
13/09/2006 Notaio  
SIMONETTI PAOLO Sede CERIGNOLA (FG) A favore di BANCA  
POPOLARE DI MILANO-SOC. COOP. A R.L. Sede MILANO Codice  
fiscale 00715120150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO PIAZZA  
MEDA 4),

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

▪ ISCRIZIONE IPOTECA DELLA  
RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
del 07/02/2018 emesso da AGENZIA  
DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA.  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA  
Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA  
GRAMSCI, 43 FOGGIA),

Grava su Ascoli Satriano Foglio 47 Particella 123 Sub. 24, Ascoli  
Satriano Foglio 62 Particella 1330 Subalterno 2 graffate Foglio 62  
Particella 1331 Subalterno 5, Ascoli Satriano Foglio 62 Particella 1331  
Subalterno 6 graffate Foglio 62 Particella 1332 Subalterno S, Ascoli  
Satriano Foglio 41 Particella 101 Particella 102 Particella 51 Particella  
95 Particella 99

▪ ISCRIZIONE NN. IPOTECA IN  
RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 05/01/2001  
Numero di repertorio  
A  
favore di BANCA POPOLARE DI MILANO-SOC. COOP. ARL Sede  
MILANO Codice fiscale 00715120150 (Richiedente: STUDIO SAIM  
SRL X LEVITICUS SPV SRL ROMA),

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

Grava su Ascoli Satriano foglio 41 particella I 04  
sub I con unità precedente identificata da Foglio 41 Particella 5 Foglio  
41 Particella 6 Foglio 41 Particella 72, Ascoli Satriano foglio 41  
particella I 04 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 41  
Particella 5 Foglio 41 Particella 6 Foglio 41 Particella 72, Ascoli Satriano  
Foglio 62 Particella 1330 Subalterno 2 graffate Foglio 62 Particella  
1331 Subalterno 5, Ascoli Satriano foglio 62 particella 1330 sub 2  
con unità precedente identificata da Foglio 62 Particella 581  
Subalterno 2 Foglio 62 Particella 582 Subalterno 5, Ascoli Satriano  
foglio 41 particella 101 con unità precedente identificata da Foglio 41  
Particella 5, Ascoli Satriano foglio 41 particella 102 con unità  
precedente identificata da Foglio 41 Particella 72, Ascoli Satriano foglio  
41 particella 99 con unità precedente identificata da Foglio 41 Particella  
5, Ascoli Satriano Foglio 41 Particella 51 Particella 95

▪ TRASCRIZIONE NN. nascente da  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/04/2024  
emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI  
FOGGIA Sede FOGGIA A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA  
Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: LEVITICUS SPV S.ILL. VIA  
CURTATONE 3 ROMA),

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

, Grava su Ascoli Satriano Foglio 62 Particella 1330

Subalterno 2 graffate Foglio 62 Particella 1331 Subalterno 5, Ascoli

Satriano Foglio 62 Particella 1331 Subalterno 6 graffate Foglio 62

Particella 1332 Subalterno 5, Ascoli Satriano Foglio 41 Particella 101

Particella l 02 Particella 51 Particella 95 Particella 99.

I dati catastali risultano corrispondenti alla nota di trascrizione.

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

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

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

**1) Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10**, riportato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 62 particella 1330 subalterno 2, e particella 1331, subalterno 5 graffate, zona censuaria

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

1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 249 mq, rendita catastale € 561,65.

**2) Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10**

nel Catasto Urbano del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 62 particella 1331 subalterno 6, e particella 1332, subalterno 5, graffate, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita catastale € 193,67.

**3) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 51; porzione uliveto, classe 3, superficie are 09 ca 00, reddito domenicale € 3,02 reddito agrario € 1,86; porzione AB seminativo, classe 2, superficie are 01, ca 01, reddito domenicale € 0,44 reddito agrario € 0,31

**4) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 95; porzione uliveto, classe 3, superficie ha 1, are 60, ca 00, reddito domenicale € 53,71 reddito agrario € 33,05.

**5) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 99; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 02, ca 00, reddito domenicale € 0,88 reddito agrario € 0,62; porzione AB uliveto, classe 3, superficie are 95, ca 90, reddito domenicale € 32,19 reddito agrario € 19,81

**6) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio

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

di mappa 41, particella 101; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 74 ca 51, reddito domenicale € 32,71 reddito agrario € 23,09; porzione AB pascolo arborato, classe U, superficie are 02 ca 74, reddito domenicale €0,35 reddito agrario €0,21.

**7) Fondo rustico sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 102; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 39, ca 10, reddito domenicale € 17,16 reddito agrario € 12,12; porzione AB uliveto, classe 2, superficie are 45, ca 17, reddito domenicale € 21,00, reddito agrario € 12,83; porzione AC pascolo arborato, classe U, superficie are 13, ca 81, reddito domenicale € 1,79, reddito agrario € 1,07.

Come già riferito gli immobili e i terreni risultano in ditta:

-

#### Dati catastali

Imm.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	62	1330	2	A/3	2	7,5 vani	€ 561,65
2	62	1331	6	A/4	3	2,5 vani	€ 193,67
3	41	51			3	900 mq ul.	R.A.€ 1,86
						101 mq sem.	R.A.€ 0,31

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

4	41	95			3	10.600 mq ul.	R.A.€ 33,05
5	41	99			2	200 mq sem.	R.A.€ 0,62
						9590 mq ul.	R.A.€ 19,81
6	41	101			2	7451 mq sem.	R.A.€ 23,09
						274 mq pasc.	R.A.€ 0,21
7	41	102			2	3910 mq sem.	R.A.€ 12,12
						1381 mq pasc.	R.A.€ 1,07

Gli immobili **1)** e **2)** immobile in oggetto sono situati in ASCOLI SASTRIANO (FG) comparto A del vigente P.U.G. ossia "Centro storico".

Gli immobili **3), 4), 5), 6)** e **7)** immobile in oggetto sono situati in ASCOLI SASTRIANO (FG) comparto E del vigente P.U.G. ossia "Zone agricole di interesse paesaggistico".

Gli immobili **1)** e **2)** fanno parte di un unico appartamento ad uso di civile abitazione di una palazzina indipendente composta dal primo e dal secondo piano, con accesso comune da Via Torre Arsa n. 10. Al primo piano è composto da soggiorno, salotto, camera da pranzo e cucina, più un disimpegno che collega la sala da pranzo con il bagno e la camera da letto; Sono presente quattro piccoli balconi.

Gli immobili **1)** e **2)** comprendono un unico appartamento e confinano a Nord con via Muraglie, a Est con via Rosati, a Sud con via Torre Arsa e Ovest con Particella 1329 e Largo Municipio.

Gli immobili **3), 4), 5), 6)** e **7)** sono terreni identificati in Contrada Boschetto in Ascoli Satriano (FG). Adiacente a tali terreni insiste un antico casolare di campagna di pertinenza di tali terreni, opportunamente recintato, il quale in passato era utilizzato per attività di

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

ristorazione ma che attualmente è in evidente stato di abbandono. Tale casolare non fa parte della presente procedura esecutiva.

L'immobile **3)** è un terreno agricolo situato nella stessa area comprensiva i terreni oggetto della presente procedura siti in Contrada Boschetto. Trattasi di un terreno di tipo seminativo per 101 mq e di tipo uliveto per 900 mq, confinante a Nord con particelle 37 e 38, a Est, Sud e Ovest con particella 102.

L'immobile **4)** è un terreno agricolo situato nella stessa area comprensiva i terreni oggetto della presente procedura siti in Contrada Boschetto. Trattasi di un terreno di tipo uliveto per 10.600 mq, confinante a Est con particella 99, a Sud con particella 8 e 66, a Ovest con particella 66, a Nord con particella 102.

L'immobile **5)** è un terreno agricolo situato nella stessa area comprensiva i terreni oggetto della presente procedura siti in Contrada Boschetto. Trattasi di un terreno di tipo seminativo per 200 mq e di tipo uliveto per 9590 mq, confinante a Nord con particella 102, a Est con particella 104, a Sud con particella 8, a Ovest con particella 95.

L'immobile **6)** è un terreno agricolo situato nella stessa area comprensiva i terreni oggetto della presente procedura siti in Contrada Boschetto. Trattasi di un terreno di tipo seminativo per 7451 mq e di tipo pascolo per 274 mq, confinante a Nord con particella 102, a Est con particella 110, a Sud e a Est con particella 104.

L'immobile **7)** è un terreno agricolo situato nella stessa area comprensiva i terreni oggetto della presente procedura siti in Contrada Boschetto. Trattasi di un terreno di tipo seminativo per 3910 mq e di tipo

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

pascolo per 1381 mq, confinante a Nord con particella 51 e con le particelle 110 e 50, a Est con particella 110, a Sud con particella 95, con particella 99, con particella 1021 e particella 104, a Ovest con particella 66.

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

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

Gli immobili oggetto di stima si trovano in un fabbricato privato di due piani fuori terra sito in Ascoli Satriano (FG) con accesso comune da Via Torre Arsa n. 10. L'immobile è inserito in un insediamento residenziale di edilizia privata localizzata nel centro dell'abitato di Ascoli Satriano. Difatti è situato frontalmente al Municipio del Comune di Ascoli Satriano. Come già riferito, gli immobili **1)** e **2)** fanno parte di un unico appartamento ad uso di civile abitazione di una palazzina indipendente composta dal primo e dal secondo piano, pertanto si farà un'unica descrizione che riguarderà entrambi: trattasi appartamento ad uso di civile abitazione con accesso al piano terra mediante portone situato in

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

Via Torre Arsa n°10. Al piano primo si accede mediante porta di ingresso posta a destra del ballatoio salendo dal vano della scala, dove sono presenti: soggiorno, salotto, camera da pranzo e cucina, più un disimpegno che collega la sala da pranzo con il bagno e la camera da letto; Sono altresì presenti quattro piccoli balconi così disposti: uno prospiciente via Torre Arsa da cui si accede dal soggiorno sul lato Est, altri due su via Torre Arsa cui si accedono dal salotto e dalla cucina sul lato Sud, e infine uno su via Rosati da cui si accede ancora dalla cucina sul lato Ovest. Dal primo piano, mediante scalinata, si accede al secondo piano dove sono presenti due camere da letto, un bagno, un sottotetto e due terrazzi.

L'appartamento ha una forma irregolare la cui dimensione lorda in pianta al piano primo è di mq 158 più mq 6,75 di balcone, mentre al secondo piano è di mq 76 più mq 21 sottotetto e mq 54 di terrazzo suddiviso in due zone. L'altezza dell'immobile al primo piano è pari a mt 3,50 con conformazione a volta, mentre al secondo piano è a spiovente con altezza massima pari a mt 3,00. L'immobile è costruito in struttura di tufo: l'abitazione è in muratura incluse le pareti di separazione interne con mattoni in tufo così come quella esterna con superficie con intonaco per esterni di colore grigio; le pareti interne sono tinteggiate con finitura civile mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione: pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di buona qualità, il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche mentre alcune stanze al piano secondo presentano parquet

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

datato; le porte interne sono realizzate in legno (alcune integrate con vetro) così come gli infissi provvisti di vetro doppio; non sono presenti tapparelle in PVC ma sono presenti oscuranti integrati agli infissi. 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 a condensazione di 24 kWp, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete in ghisa disposti per tutto l'immobile. Non è presente impianto di climatizzazione per il raffrescamento. L'impianto elettrico risulta adeguato alla norma CEI 64-8 e gli impianti sono regolarmente rispondenti al D.M. 37/08. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali ma piccole infiltrazioni nella parete della camera da letto posta al secondo piano.

In merito ai terreni trattasi di terreni situati nella stessa geolocalizzazione sita in Contrada Boschetto in Ascoli Satriano. Si accede ai terreni mediante una strada in sterrato da cui si accede dalla S.P. 85.

Adiacente a tali terreni insiste un antico casolare di campagna di pertinenza di tali terreni, opportunamente recintato, il quale in passato era utilizzato per attività di ristorazione ma che attualmente è in evidente stato di abbandono. Tale casolare non fa parte della presente procedura esecutiva.

La gestione dei terreni viene effettuata da una persona di fiducia del debitore il quale si occupa della cura e del raccolto degli stessi.

L'immobile **3)** è un terreno agricolo posto nella zona E1 - zona agricola del vigente P.R.G. di Ascoli Satriano (FG). Trattasi di un terreno di tipo

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

seminativo per 101 mq e di tipo uliveto per 900 mq, confinante a Nord con particelle 37 e 38, a Est, Sud e Ovest con il terreno **7)**. Il terreno è raggiungibile tramite la Strada Provinciale 85. La proprietà in questione è un terreno a forma rettangolo irregolare, con fondo piano. Il terreno non è reso irriguo.

L'immobile **4)** è un terreno agricolo posto nella zona E1 - zona agricola del vigente P.R.G. di Ascoli Satriano (FG). Trattasi di un terreno di tipo uliveto per 10.600 mq, confinante a Est con il terreno **5)**, a Sud con particella 8 e 66, a Ovest con particella 66, a Nord con il terreno **7)**. Il terreno è raggiungibile tramite la Strada Provinciale 85. La proprietà in questione è un terreno a forma rettangolo irregolare, con fondo piano. Il terreno non è reso irriguo.

L'immobile **5)** è un terreno agricolo posto nella zona E1 - zona agricola del vigente P.R.G. di Ascoli Satriano (FG). Trattasi di un terreno di tipo seminativo per 200 mq e di tipo uliveto per 9590 mq, confinante a Nord con il terreno **7)**, a Est con particella 104, a Sud con particella 8, a Ovest con il terreno **4)**. Il terreno è raggiungibile tramite la Strada Provinciale 85. La proprietà in questione è un terreno a forma irregolare, con fondo piano. Il terreno non è reso irriguo tranne alcune piccole zone.

L'immobile **6)** è un terreno agricolo posto nella zona E1 - zona agricola del vigente P.R.G. di Ascoli Satriano (FG). Trattasi di un terreno di tipo seminativo per 7451 mq e di tipo pascolo per 274 mq, confinante a Nord con il terreno **7)**, a Est con particella 110, a Sud e a Est con particella 104. La proprietà in questione è un terreno a forma irregolare, presenta tratti di pendenza anche del 3%. La viabilità interna al fondo è inesistente. Il

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

terreno non è reso irriguo tranne alcune piccole zone.

L'immobile **7)** è un terreno agricolo posto nella zona E1 - zona agricola del vigente P.R.G. di Ascoli Satriano (FG). Trattasi di un terreno di tipo seminativo per 3910 mq e di tipo pascolo per 1381 mq, confinante a Nord con il terreno **3)** e con le particelle 110 e 50, a Est con particella 110, a Sud con il terreno **4), 5)** e **6)** e particella 104, a Ovest con particella 66. Il terreno è raggiungibile tramite la Strada Provinciale 85. La proprietà in questione è un terreno a forma irregolare, con fondo piano. Il terreno non è reso irriguo.

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**

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

**impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva  
superficie commerciale vendibile.**

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

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

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

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

valore indicato si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica delle aree, senza trascurare l'aspetto non secondario del periodo di forte contrazione dei volumi delle vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori. Il computo della consistenza della superficie dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

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

- **Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10**, riportato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 62 particella 1330 subalterno 2, e particella 1331, subalterno 5 graffate, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 249 mq, rendita catastale € 561,65.
- **Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10** nel Catasto Urbano del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 62 particella 1331 subalterno 6, e particella 1332, subalterno 5, graffate, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita catastale € 193,67.

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

• **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 51; porzione uliveto, classe 3, superficie are 09 ca 00, reddito domenicale € 3,02 reddito agrario € 1,86; porzione AB seminativo, classe 2, superficie are 01, ca 01, reddito domenicale € 0,44 reddito agrario € 0,31

• **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 95; porzione uliveto, classe 3, superficie ha 1, are 60, ca 00, reddito domenicale € 53,71 reddito agrario € 33,05.

• **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 99; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 02, ca 00, reddito domenicale € 0,88 reddito agrario € 0,62; porzione AB uliveto, classe 3, superficie are 95, ca 90, reddito domenicale € 32,19 reddito agrario € 19,81

• **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 101; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 74 ca 51, reddito domenicale € 32,71 reddito agrario € 23,09; porzione AB pascolo arborato, classe U, superficie are 02 ca 74, reddito domenicale €0,35 reddito agrario €0,21.

• **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada**

**Boschetto** nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 102; porzione AA seminativo, classe 2,

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

superficie are 39, ca 10, reddito domenicale € 17,16 reddito agrario € 12,12; porzione AB uliveto, classe 2, superficie are 45, ca 17, reddito domenicale € 21,00, reddito agrario € 12,83; porzione AC pascolo arborato, classe U, superficie are 13, ca 81, reddito domenicale € 1,79, reddito agrario € 1,07.

Lo scrivente procede innanzitutto alla stima dei Fabbricati. Come già riferito, gli immobili **1)** e **2)** fanno parte di un unico appartamento ad uso di civile abitazione di una palazzina indipendente composta dal primo e dal secondo piano, pertanto si farà un'unica stima.

Si è proceduto 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 di Levante, 45 – 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 di Levante, 45 – 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 di Levante, 45 – 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 TORRE ARSA, N°10, PIANO 1-2, ASCOLI  
SATRIANO (FG):

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 234,00	1	mq. 234,00
Vano sottotetto	mq. 21,00	0,75	mq. 15,75
Balconi	mq. 6,75	0,25	mq. 1,68
Terrazzo	mq. 53,00	0,35*	mq. 11,55
			<b>tot mq. 262,98</b>

\*Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

L'immobile è stato realizzato in epoca precedente agli anni 1900.

L'immobile non mostra problemi di natura strutturale essendo assenti  
manifesti di dissesto statico (lesioni).

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: FOGGIA, Semestre: 1

- 2025, Comune: ASCOLI SATRIANO, Fascia/zona: B2/Centrale/VIA A.

MANZONI, L.GO CASTELLO, C.SO VITT. EMANUELE, PIAZZA PLEBISCITO,

C.SO BELVEDERE, VIA MARCONI, VIA ESTRAMURALE POZZELLI.

Appartamento (vani+balconi e terrazze): Cat. A/3, piano 1-2

Anno 2025: Val OMI MIN 600,00 euro/mq Val OMI MAX 850,00

euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0

K2 (Livello di piano) = 0,4

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

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

Valore normale unitario=  $600,00 + (850,00 - 600,00) \times 0,3 = 675,00 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'immobile di via Torre Arsa n°10 è pari a 0,80 pertanto:

Valore normale =  $675,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 540,00 \text{ €/mq}$

Il valore dell'appartamento di via Torre Arsa n°10 - piano 1-2, oggetto di pignoramento è:

$$\mathbf{262,98 \text{ €/mq} \times 540,00 \text{ mq} = 142.009,00 \text{ €}}$$

Per determinare il valore del singolo terreno oggetto di pignoramento deve essere valutato il valore del terreno in funzione delle colture agricole. Si ricorre pertanto alla ricerca sul mercato di prezzi di terreni che presentano condizioni simili di produttività e/o di utilità. Tale valore viene determinato sinteticamente comparando il valore medio dei terreni agricoli in funzione del tipo di coltura prevalente con il fondo in oggetto. Si ritiene pertanto appropriato determinare i valori di mercato prendendo a raffronto terreni con medesimi caratteri pedologici e ubicazionali. Per l'individuazione dei beni di raffronto, oggetto di recenti contrattazioni sono state sviluppate le seguenti indagini presso locali operatori immobiliari e strutture pubbliche e private che si interessano di gestione e valutazione di beni immobili. Il mercato del terreno in esame non offre abbondanti dati di confronto in quanto le contrattazioni avutesi in tempi recenti, riflettono corrispettivi dichiarati in atto di poco superiori ai valori di riferimento, convenzionali e bassi perché correlati ai redditi dominicali iscritti in catasto, previsti

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

dall'articolo 52 del D.P.R. n. 131/86, oltre i quali l'Agenzia delle Entrate non può procedere a rettifica dei valori ai fini dell'accertamento del reale prezzo di compravendita, cui commisurare la tassazione. L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia ha riportato i valori per ciascuna tipologia di terreno pertanto si ottiene la seguente stima:

- TERRENO N°3 IN AGRO DI ASCOLI SATRIANO (FG):

Identificato al catasto dei terreni al Fg. 41 p.lla 51, avente superficie di:

- 900 mq uliveto
- 101 mq seminativo

In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei terreni oggetto di stima, avuto riguardo alla rosa di valori rilevati dal mercato, agli stessi si ritiene di potere attribuire un valore unitario di 23.000,00 €/ha, pari a 2,30 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a uso uliveto mentre si ritiene di potere attribuire un valore unitario di 15.000,00 €/ha, pari a 1,50 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a uso seminativo pertanto:

- Uliveto                    900 mq x 2,30 €/mq = **2.070,00 €**
- Seminativo            101 mq x 1,50 €/mq = **151,50 €**

Totale Valore Terreno n°3 = **2.221,50 €**

- TERRENO N°4 IN AGRO DI ASCOLI SATRIANO (FG):

Identificato al catasto dei terreni al Fg. 41 p.lla 95, avente superficie di:

- 16.000 mq uliveto

In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei terreni oggetto di stima, avuto riguardo alla rosa di valori rilevati dal mercato, agli stessi si ritiene di potere attribuire un valore unitario di

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

23.000,00 €/ha, pari a 2,30 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso uliveto pertanto:

▪ Uliveto 16.000 mq x 2,30 €/mq = **36.800,00 €**

Totale Valore terreno n°4 = **36.800,00 €**

- TERRENO N°5 IN AGRO DI ASCOLI SATTIANO (FG):

Identificato al catasto dei terreni al Fg. 41 p.la 99, avente superficie di:

▪ 9.590 mq uliveto

▪ 200 mq seminativo

In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei  
terreni oggetto di stima, avuto riguardo alla rosa di valori rilevati dal  
mercato, agli stessi si ritiene di potere attribuire un valore unitario di  
23.000,00 €/ha, pari a 2,30 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso uliveto mentre si ritiene di potere attribuire un valore unitario di  
15.000,00 €/ha, pari a 1,50 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso seminativo pertanto:

▪ Uliveto 9.590 mq x 2,30 €/mq = **22.057,00 €**

▪ Seminativo 200 mq x 1,50 €/mq = **300,00 €**

Totale Valore Terreno n°5 = **22.357,00 €**

- TERRENO N°6 IN AGRO DI ASCOLI SATTIANO (FG):

Identificato al catasto dei terreni al Fg. 41 p.la 101, avente superficie di:

▪ 274 mq pascolo

▪ 7.451 mq seminativo

In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei  
terreni oggetto di stima, avuto riguardo alla rosa di valori rilevati dal  
mercato, agli stessi si ritiene di potere attribuire un valore unitario di

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

3.000,00 €/ha, pari a 0,30 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso pascolo mentre si ritiene di potere attribuire un valore unitario di  
15.000,00 €/ha, pari a 1,50 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso seminativo pertanto:

- Pascolo            274 mq x 0,30 €/mq = **82,20 €**
  - Seminativo        7.451 mq x 1,50 €/mq = **11.176,50 €**
- Totale Valore Terreno n°6 = **11.258,70 €**

- TERRENO N°7 IN AGRO DI ASCOLI SARIANO (FG):

Identificato al catasto dei terreni al Fg. 41 p.lla 102, avente superficie di:

- 1.383 mq pascolo
- 3.910 mq seminativo
- 4.517 mq uliveto

In relazione all'ubicazione, alla consistenza ed ai caratteri pedologici dei  
terreni oggetto di stima, avuto riguardo alla rosa di valori rilevati dal  
mercato, agli stessi si ritiene di potere attribuire un valore unitario di  
23.000,00 €/ha, pari a 2,30 €/mq che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso uliveto mentre si ritiene di potere attribuire un valore unitario di  
3.000,00 €/ha, pari a 0,30 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso pascolo mentre si ritiene di potere attribuire un valore unitario di  
15.000,00 €/ha, pari a 1,50 €/mq, che si colloca nella fascia dei terreni a  
uso seminativo pertanto:

- Pascolo            1.383 mq x 0,30 €/mq = **414,90 €**
  - Seminativo        3.910 mq x 1,50 €/mq = **5.865,00 €**
  - Uliveto            4.517 mq x 2,30 €/mq = **10.389,10 €**
- Totale Valore Terreno n°7 = **16.669,00 €**

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

La stima totale degli immobili oggetto di pignoramento è:

**231.315,20 €**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: - **23.131,52 €**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

**€ 1.500,00** (adeguamento pratica catastale)

**€ 9.055,80** (Sgravio dell'uso civico sui terreni). \*Si veda per dettaglio alla risposta al quesito 8.

- 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: 219.739,48 €**

*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'abitazione identificata agli immobili n°1 e n°2 non è divisibile perché la scala di accesso al secondo piano è interna alla proprietà e i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.

Il Terreno n°3 non può essere divisibile per la già ridotta superficie dello

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

stesso.

Gli Altri terreni sono divisibili e pertanto risultano essere separabili in natura.

Gli immobili sono di proprietà:

○

○

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

### LOTTO 1:

**Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10,**  
riportato nel Catasto Urbano al foglio di mappa 62 particella 1330  
subalterno 2, e particella 1331, subalterno 5 graffate, zona censuaria 1,  
categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 249 mq,  
rendita catastale € 561,65.

**Appartamento sito in Ascoli Satriano (PG), in Via Torre Arsa n. 10**  
nel Catasto Urbano del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 62  
particella 1331 subalterno 6, e particella 1332, subalterno 5, graffate,  
zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie  
catastale 69 mq, rendita catastale € 193,67.

Gli immobili **1) e 2)** comprendono un unico appartamento e confinano a  
Nord con via Muraglie, a Est con via Rosati, a Sud con via Torre Arsa e  
Ovest con Particella 1329 e Largo Municipio.

Prezzo base di **142.009,00 €**

### LOTTO 2:

**Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**  
nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41  
particella 51; porzione uliveto, classe 3, superficie are 09 ca 00, reddito  
domenicale € 3,02 reddito agrario € 1,86; porzione AB seminativo, classe  
2, superficie are 01, ca 01, reddito domenicale € 0,44 reddito agrario €  
0,31. Confinante a Nord con particelle 37 e 38, a Est, Sud e Ovest con  
particella 102.

Prezzo base di **2.221,50 €**

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

### LOTTO 3:

#### **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41  
particella 95; porzione uliveto, classe 3, superficie ha 1, are 60, ca 00,  
reddito domenicale € 53,71 reddito agrario € 33,05. Confinante a Est con  
particella 99, a Sud con particella 8 e 66, a Ovest con particella 66, a Nord  
con particella 102.

Prezzo base di **36.800,00 €**

### LOTTO 4:

#### **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41  
particella 99; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 02, ca 00,  
reddito domenicale € 0,88 reddito agrario € 0,62; porzione AB uliveto,  
classe 3, superficie are 95, ca 90, reddito domenicale € 32,19 reddito  
agrario € 19,81. Confinante a Nord con particella 102, a Est con particella  
104, a Sud con particella 8, a Ovest con particella 95.

Prezzo base di **22.357,00 €**

### LOTTO 5:

#### **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41,  
particella 101; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 74 ca 51,  
reddito domenicale € 32,71 reddito agrario € 23,09; porzione AB pascolo  
arborato, classe U, superficie are 02 ca 74, reddito domenicale €0,35

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

reddito agrario €0,21. Confinante a Nord con particella 102, a Est con  
particella 110, a Sud e a Est con particella 104.

Prezzo base di **11.258,70 €**

### **LOTTO 6:**

#### **Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41,  
particella 102; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 39, ca 10,  
reddito domenicale € 17,16 reddito agrario € 12,12; porzione AB uliveto,  
classe 2, superficie are 45, ca 17, reddito domenicale € 21,00, reddito  
agrario € 12,83; porzione AC pascolo arborato, classe U, superficie are  
13, ca 81, reddito domenicale € 1,79, reddito agrario € 1,07. Confinante a  
Nord con particella 51 e con le particelle 110 e 50, a Est con particella  
110, a Sud con particella 95, con particella 99, con particella 1021 e  
particella 104, a Ovest con particella 66.

Prezzo base di **16.669,00 €**

***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  
anteriore 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 effettuato, verificava che l'immobile identificato **1)** e **2)** nella presente perizia, è occupato sine titolo opponibile alla presente procedura dal Sig.

mentre il contratto di fornitura di acqua è intestato al debitore

Il

sottoscritto ha individuato il valore locativo che il Sig.

si impegna a corrispondere al Custode Giudiziario nominato

Avv. RAGO GIORGIO, in € 350,00.

***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 degli immobili oggetto di pignoramento non

risultano altre formalità. Sui 5 terreni oggetto di pignoramento vi è

l'affrancamento dell'uso civico pertanto occorre sgravare tali terreni

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

dall'uso civico. Il costo per tale sgravio è pari a circa 800 € per ogni ettaro oltre a € 1.000 da corrispondere al tecnico per effettuare la pratica e la perizia. Pertanto per i singoli terreni oggetto di pignoramento, tali costi equivalgono a:

**LOTTO 2:**

**Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 51; porzione uliveto, classe 3, superficie are 09 ca 00, reddito domenicale € 3,02 reddito agrario € 1,86; porzione AB seminativo, classe 2, superficie are 01, ca 01, reddito domenicale € 0,44 reddito agrario € 0,31.

Costo € 608,80 + € 1.000,00 = € 1.608,80

**LOTTO 3:**

**Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 95; porzione uliveto, classe 3, superficie ha 1, are 60, ca 00, reddito domenicale € 53,71 reddito agrario € 33,05.

Costo € 1.280,00 + € 1.000,00 = € 2.280,00

**LOTTO 4:**

**Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41 particella 99; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 02, ca 00, reddito domenicale € 0,88 reddito agrario € 0,62; porzione AB uliveto, classe 3, superficie are 95, ca 90, reddito domenicale € 32,19 reddito agrario € 19,81

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

Costo € 783,00 + € 1.000,00 = € 1.783,00

**LOTTO 5:**

**Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 101; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 74 ca 51, reddito domenicale € 32,71 reddito agrario € 23,09; porzione AB pascolo arborato, classe U, superficie are 02 ca 74, reddito domenicale €0,35 reddito agrario €0,21.

Costo € 608,00 + € 1.000,00 = € 1.608,00

**LOTTO 6:**

**Terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Boschetto**

nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al foglio di mappa 41, particella 102; porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 39, ca 10, reddito domenicale € 17,16 reddito agrario € 12,12; porzione AB uliveto, classe 2, superficie are 45, ca 17, reddito domenicale € 21,00, reddito agrario € 12,83; porzione AC pascolo arborato, classe U, superficie are 13, ca 81, reddito domenicale € 1,79, reddito agrario € 1,07.

Costo € 776,00 + € 1.000,00 = € 1.776,00

***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;***

Gli immobili identificati al punto 1) e 2) sono stati realizzati in epoca

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

precedente agli anni 1900 e pertanto non esistono titoli edilizi a riguardo, come da attestazione rilasciata dal Comune di Ascoli Satriano (FG) presente in ALL. 7.

Gli immobili identificati al punto **1)** e **2)** risultano regolarmente accatastati ma necessitano di essere identificati con un'unica particella visto che la planimetria dell'immobile 2) si sovrappone a quella dell'immobile 1): occorre pertanto effettuare tale modifica.

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

In merito ai terreni oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU richiedeva il certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano, presente in ALL. 8, che certifica che gli stessi ricadono nella zona E del vigente P.U.G. ossia "Zone agricole di interesse paesaggistico"

***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 staggiato, 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 verrà redatto dal sottoscritto essendo abilitato come tecnico certificatore della Regione Puglia per la redazione del certificato energetico

***11) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-***

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

*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 51 pagine e 10 allegati, viene depositata presso la cancelleria del tribunale di FOGGIA, unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

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

Foggia, 05.12.2025

Il C.T.U.  
Ing. Alessandro Dimunno



Digita qui il testo

Digita qui il testo

MODULARIO  
F. fig. rend. 497

### ALLEGATO 3



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

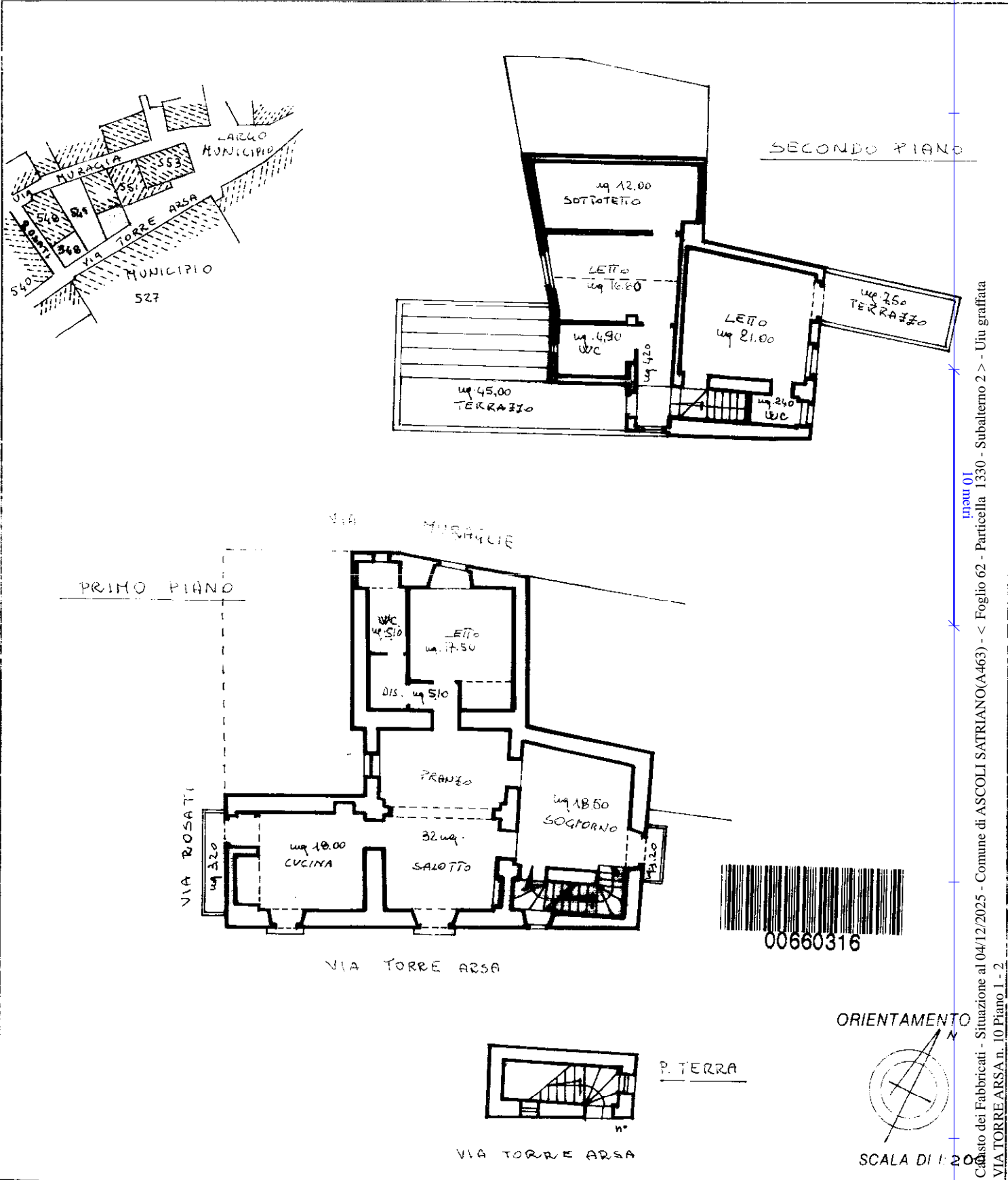
## CATASTO EDILIZIO URBANO (ADL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

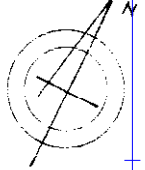
LIRE  
250

Planimetria di u.t.u. in Comune di ASCOLI SATRIANO via TORRE ARSA

CIV. 10



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

P. TERRA

VIA TORRE ARSA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2025 - Comune di ASCOLI SATRIANO(A463) - Foglio 62 - Particella 1330 - Subaltemo 2 - > - Uiu graffiata  
manu 01  
VIA TORRE ARSA n. 10 Piano 1 - 2

Ultima planimetria in atti di N.C. Dichiarazione

Compilata da ARCH. BOTTA SAVINO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/05/1994 - Data: 04/12/2025 - n. T132603 - Richiedente: DMNLSN80A24C514B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali F. 62 n. 581 sub. C

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di FOGGIA n. 89

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

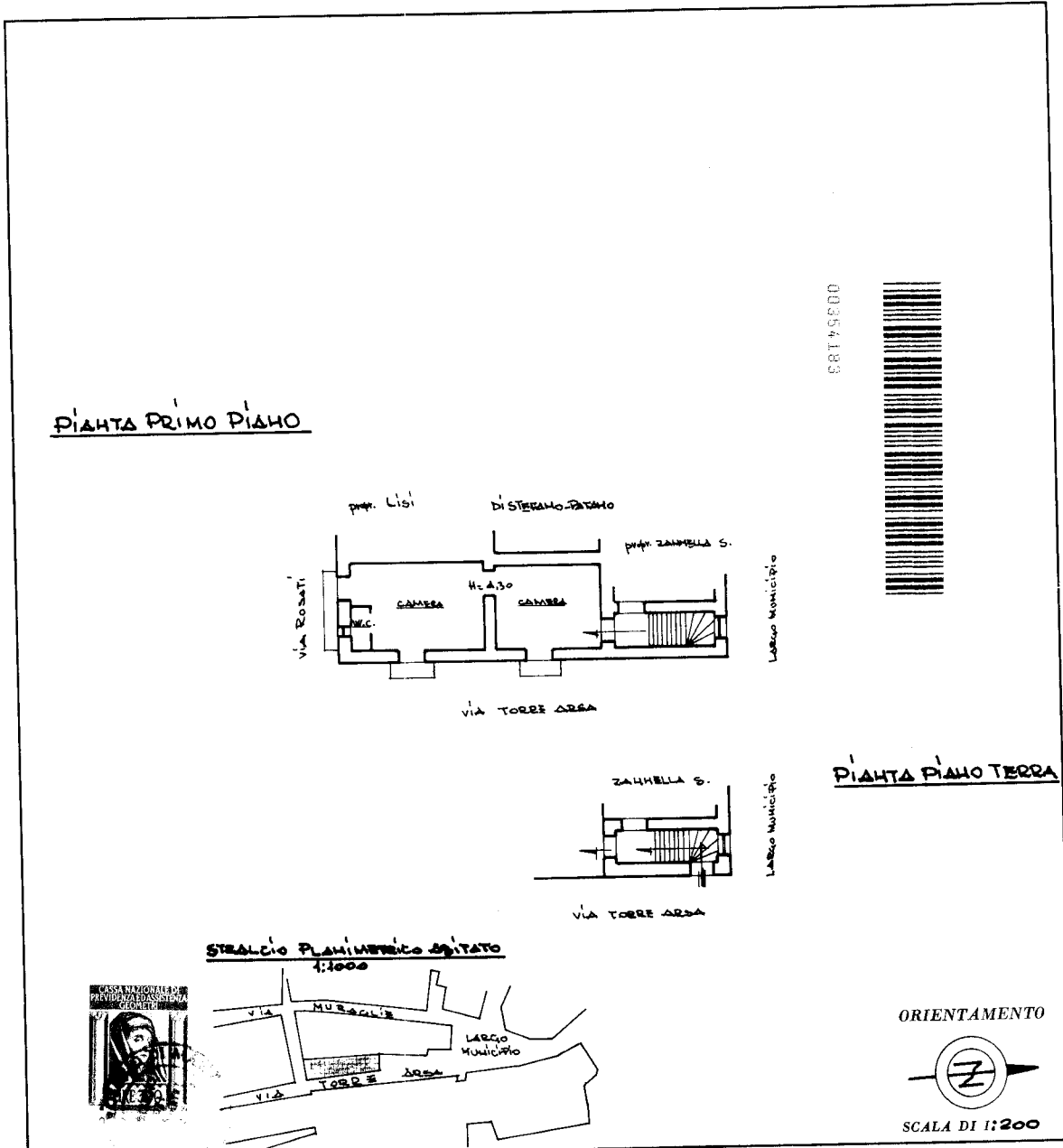
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASCOLI SATRIANO Via TORRE ARSA, 4,10  
Ditta ZAMHELLA GIUSEPPE, NATO AD ASCOLI S. IL 15-3-1945 -  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>F 62</u>	582/6 583/5
PROT. N° <u>p.lla</u>	

Compilata dal GEOM. ROSARIO  
di MARIA (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di Foggia  
DATA 26-3-1981  
Firma: Luigi di Maria

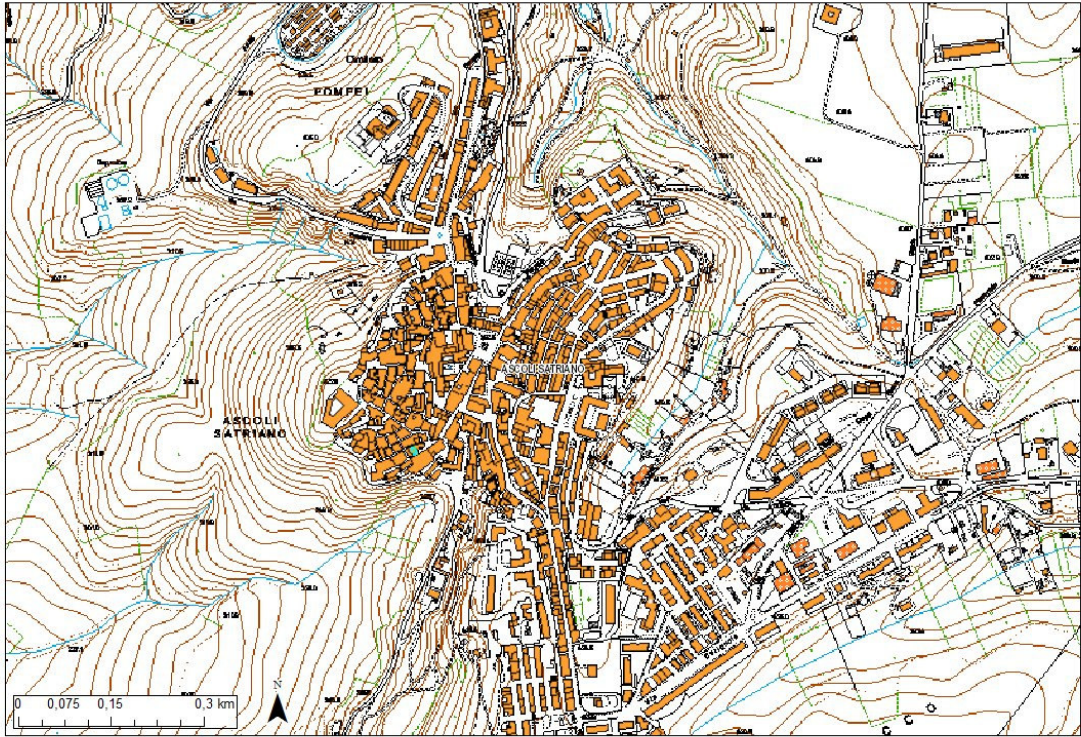
L.R. OFFICINA C.V. ROMA

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2025 - Comune di ASCOLI SATRIANO(A463) - < Foglio 62 - Particella 1332 - Subalterno 5 > - Uju graffiata VIA TORRE ARSA n. 10 Piano I

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia - 04/12/2025

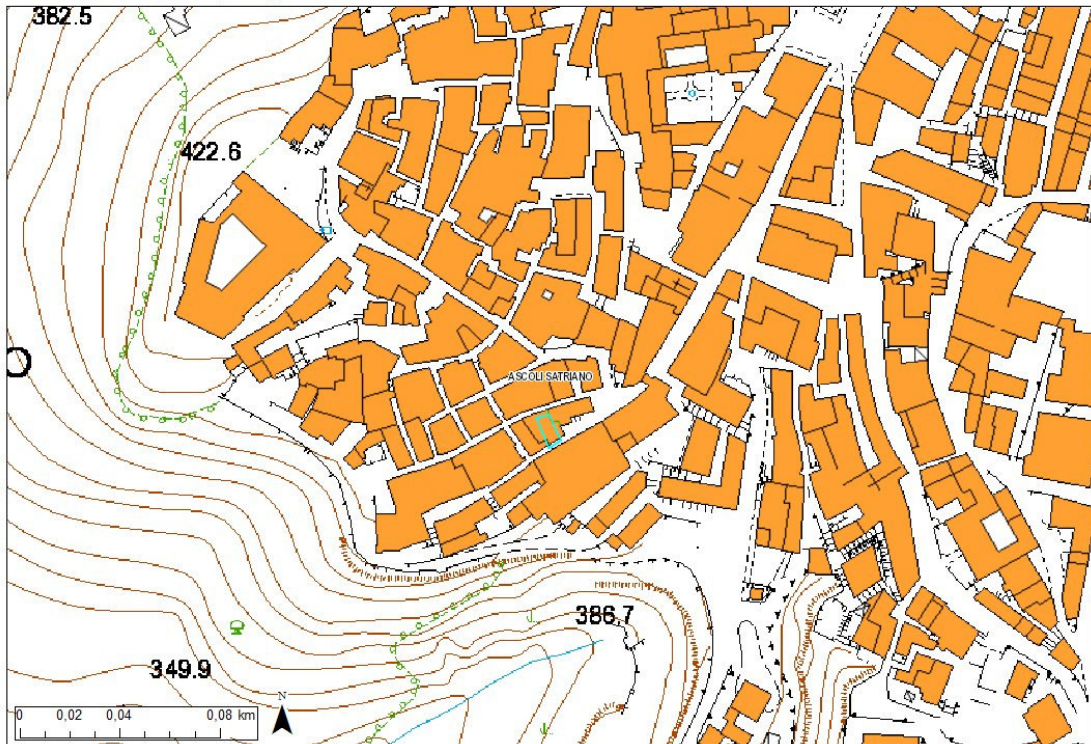
CTR



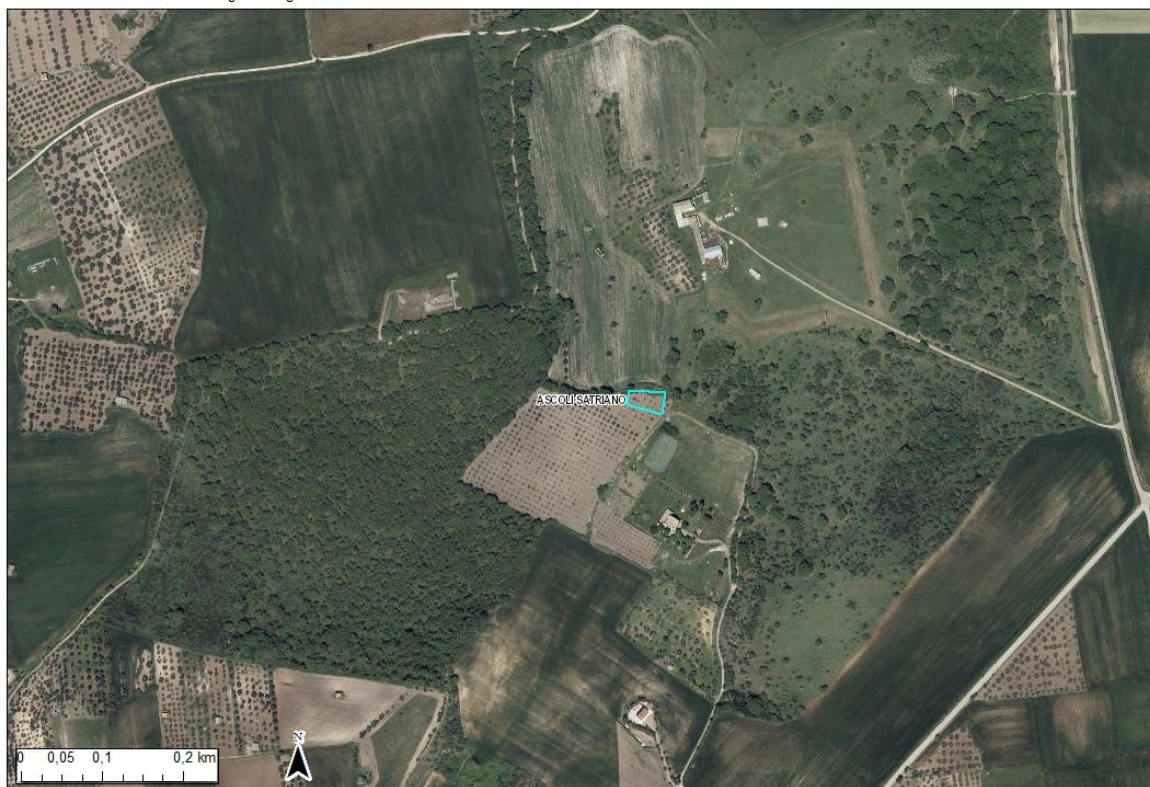
vista C.T.R. appartamento

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia - 04/12/2025

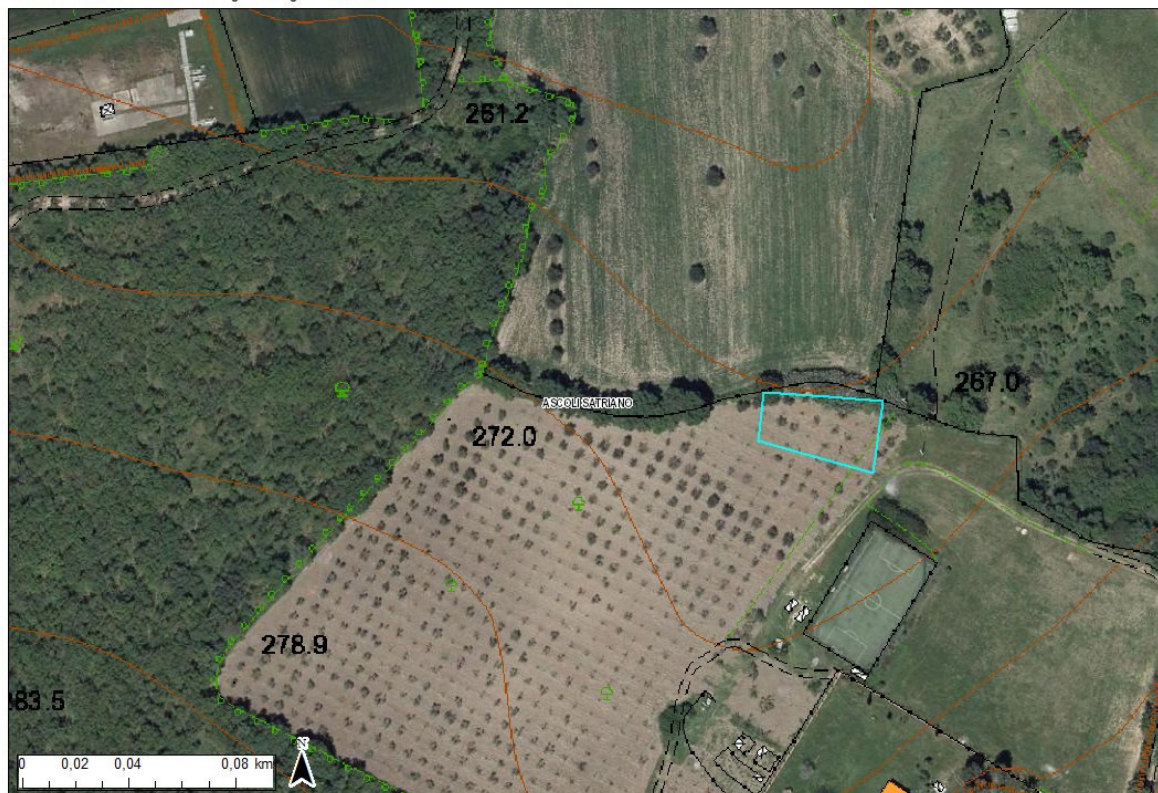
CTR



vista C.T.R. ravvicinata appartamento



vista C.T.R. terreno particella 51



vista C.T.R. ravvicinata terreno particella 51



vista C.T.R. terreno particella 95



vista C.T.R. ravvicinata terreno particella 95



vista C.T.R. terreno particella 99



vista C.T.R. terreno particella 99



vista C.T.R. terreno particella 101



vista C.T.R. ravvicinata terreno particella 101

CTR



vista C.T.R. appartamento

CTR



vista C.T.R. ravvicinata appartamento



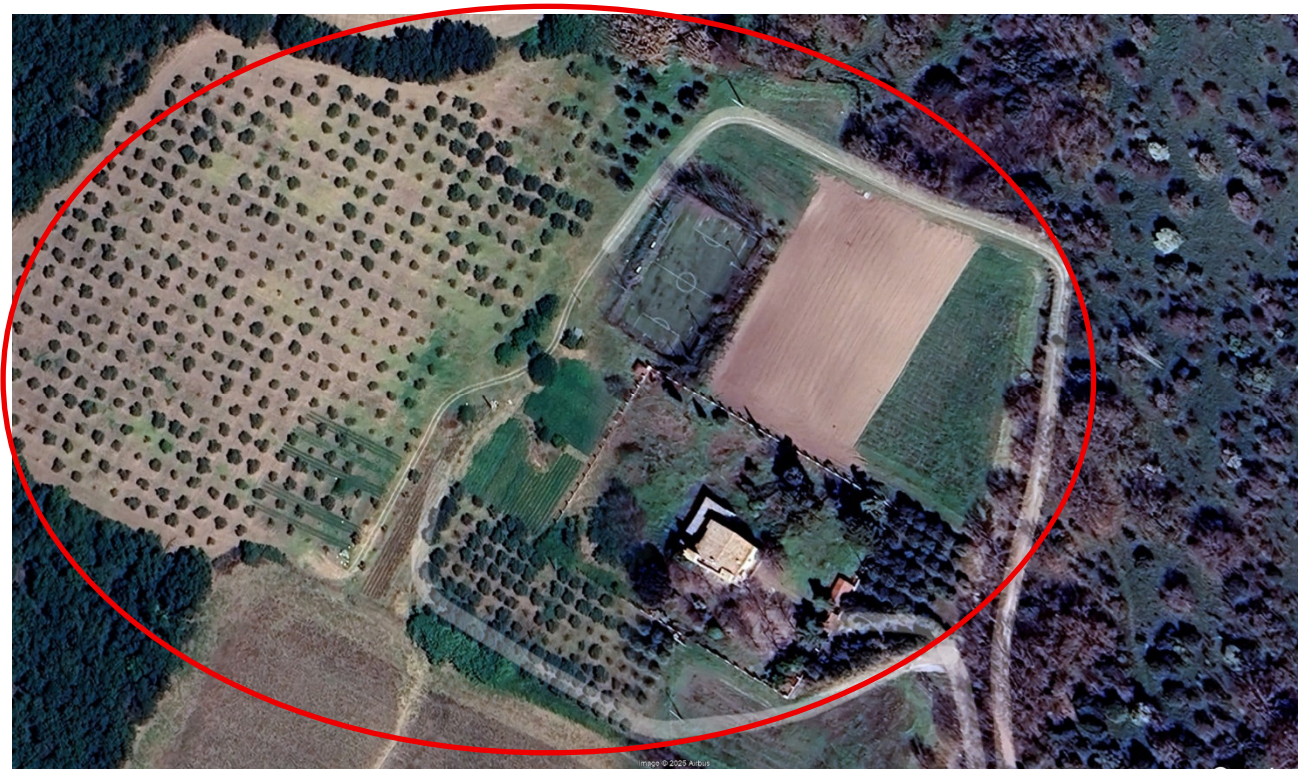
vista satellitare immobile



vista satellitare ravvicinata immobile



vista satellitare terreni



vista satellitare ravvicina taterreni