



# **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CAUSA R.G. Es. Imm. N°420/2021**

**GIUDICE: DOTT. MICHELE PALAGANO**

**PROCEDENTE:** SIRIO NPL S.R.L.

**DEBITORE:**



## **RELAZIONE PERITALE**

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

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

Cerignola (FG) - V.le A. Pedone, 132- Tel. 393/9764992

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



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

**TRIBUNALE CIVILE di FOGGIA**

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

**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 420/2021 R.G.Es. Imm.**

**Procedente:** SIRIO NPL S.R.L.

Contro

**Debitore:**

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

—oooo000oooo

## 1. PREMESSA

Il G.E. dott. Michele PALAGANO, in riferimento alla procedura n. 420/2021 R.G. Es. Imm., con ordinanza del 04/10/2022, ritenuta la necessità di avvalersi dell'ausilio di un C.T.U. per redigere la relazione di stima ordina allo stesso:

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



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

contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo; -ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano consistenza dell'immobile; -quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali; -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



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

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

*4) Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli elementi e le correzioni della stima, ivi compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi; - bis: alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

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





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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Alessandro Dimunno, fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 29/11/2022.

## **2. GIURAMENTO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI**

Alla udienza del 29/11/2022, dopo l'accettazione dell'incarico ed il



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

giuramento di rito prestato dal sottoscritto C.T.U., il G.E. Dott. Michele PALAGANO proponeva i quesiti come formulati nella Ordinanza del 24/09/2019; fissava il termine previsto per il deposito della relazione di C.T.U. fino a 90 giorni, fissava il 06/04/2023 per la successiva udienza e lo autorizzava ad avvalersi di mezzo proprio.

### 3. STUDIO ATTI DI CAUSA

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

- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare e relativa ricevuta di notifica;
- Ispezione ipotecaria;
- Contratto di mutuo;
- Procura speciale;
- Atto di intervento;
- Preavviso di iscrizione ipotecaria [REDACTED];
- Intimazione di pagamento n. [REDACTED] 2;
- Intimazione di pagamento n. [REDACTED];
- Procura generale alle liti;
- Nota di iscrizione al ruolo.
- Istanza di vendita;
- Ricorso per decreto ingiuntivo;
- Certificazione notarile ai sensi del l'art. 567 comma 2 c.p.c.;
- Nota di trascrizione;

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



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

- **Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano 3** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 14, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 453,19;
- **Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano T** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 7, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 712,71;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 17, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 18, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 22, cat. C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, rendita catastale Euro 74,83;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 24, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 91,72;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 25, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via Pier Paolo Pasolini n°19, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 37 p.lla 270 Sub. 9, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 73,13;



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

#### 4. ACCESSO SOPRALLUOGO

Al sopralluogo convocato (a mezzo pec al debitore) per il giorno 20.05.2023 alle ore 10,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento in Manfredonia, oltre allo scrivente CTU Ing. Alessandro Dimunno, nessuno si presentava. A seguito di indagini effettuate dallo scrivente CTU, veniva contattato [REDACTED] Su accordo [REDACTED] scrivente CTU espletava le indagini sugli immobili oggetto di pignoramento e procedeva con le operazioni peritali consistenti in rilievi fotografici e planimetrici dei n°2 appartamenti e n°8 boxes, oggetto di pignoramento.

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

#### 5. RELAZIONE DI STIMA

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



ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano consistenza dell'immobile; - quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali; - quinques: alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

Conservatoria dei RR.II. di Foggia.

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

1. **Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano 3** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 14, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 453,19;
2. **Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano T** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 7, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 712,71;
3. **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 17, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
4. **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 18, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
5. **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 22, cat. C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, rendita catastale Euro 74,83;
6. **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 24, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 91,72;
7. **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 25, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
8. **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via Pier Paolo**



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

**Pasolini n°19, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 37 p.lla 270 Sub. 9,  
cat. C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 73,13;

Gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Manfredonia  
(FG) risultano intestati [REDACTED]

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

Per gli immobili identificati da 1) a 7) si precisa che la particella 3357, al  
catasto terreni deriva dalla particella 2598 ex particella 2.

[REDACTED] la  
quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Manfredonia Foglio  
39 Particella 3357 Sub. 7 Particella 3357 Sub. 14 Particella 3357 Sub. 17  
Particella 3357 Sub. 18 Particella 3357 Sub. 22 Particella 3357 Sub. 24  
Particella 3357 Sub. 25 è pervenuta per atto di divisione del  
[REDACTED] nro di repertorio [REDACTED] aio AUGELLI  
MICHELE Sede FOGGIA trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] la  
potere di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] MANFREDONIA (FG)  
[REDACTED]  
[REDACTED] LA, la quota pari a

35.857/292.857 di piena proprietà dell'immobile Manfredonia Foglio  
39 Particella 2598 è pervenuta per atto di atto tra vivi modifiche a  
convenzione ex att.35 della legge 865/71 del 26/03/2010 Numero di





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

repertorio [REDACTED] Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede  
MANFREDONIA (FG) trascritto il 13/04/2010 [REDACTED] da potere

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la

quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Manfredonia Foglio

39 Particella 2598 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a

titolo oneroso del 20/11/2006 Numero di repertorio [REDACTED]

Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il

11/12/2006 nn. [REDACTED] da potere di COMUNE DI

MANFREDONIA Sede MANFREDONIA (FG) Codice fiscale

83000290714N.B. A margine risultano: CESSIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO N. [REDACTED] DEL 26/06/2014 derivante da modifica

all'art. 29 della convenzione ex art.35

• A COMUNE DI MANFREDONIA, la quota dell'intero in piena proprietà

degli immobili Manfredonia Foglio 39 Particella 2598 è pervenuta per

atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 20/11/2006 Numero

di repertorio [REDACTED] 5 Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede

MANFREDONIA (FG) trascritto il 11/12/2006 [REDACTED] da

potere di [REDACTED] Sede

[REDACTED]

[REDACTED]

(FG) [REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED]



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

• [REDACTED] la quota pari a 47.493/79.155 del diritto del concedente, [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 4.035/79.155 del diritto del concedente, [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 27.627/79.155 del diritto del concedente, degli immobili Manfredonia Foglio 39 Particella 2598 è pervenuta per atto di affrancazione del 20/11/2006 Numero di repertorio [REDACTED]

Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 11/12/2006 nn. [REDACTED] da potere di COMUNE DI MANFREDONIA Sede MANFREDONIA (FG) Codice fiscale 83000290714

[REDACTED], la quota pari a 60/100 di piena proprietà degli immobili Manfredonia Foglio 39 Particella 2 è pervenuta per atto di permuta del 05/02/2004 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il [REDACTED]

[REDACTED] la potere di [REDACTED]

• [REDACTED] la quota pari a 4.035/79.155 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], la quota pari a 27.627/79.155 di piena proprietà degli immobili Manfredonia Foglio 39 Particella 2 è pervenuta per atto di compravendita del 31/12/2003 Numero di repertorio [REDACTED]

Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 08/01/2004 [REDACTED] a potere di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED], la quota



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

pari a 4.035/79.155 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] A R.L., la quota pari a 27.627/79.155 di piena proprietà

degli immobili Manfredonia Foglio 39 Particella 2 e pervenuta per atto

di compravendita del 31/12/2003 Numero di repertorio [REDACTED]

Notaio RIZZO CORALLO F'ILIPPO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il

08/01/2004 [REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] H. In riferimento alla provenienza in capo al sig.

[REDACTED] si precisa che nel ventennio

preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento,

non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto

di esecuzione.

Per l'immobile identificato all'8) si precisa che la particella 270, al catasto

terreni deriva dalla particella 207 ex 187 ex 165 ex 77 ex 21 e ha

incorporato le particelle 265 ex foglio 39 particella 3010 ex 2613 ex 4 e

266 ex foglio 39 particella 3059 ex 3015 ex 2633 ex 5

[REDACTED] NI, la

quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Manfredonia Foglio

37 Particella 207, Manfredonia Foglio 39 Particella 3010 Particella

3059 è pervenuta per atto di compravendita del 03/04/2008 Numero

di repertorio [REDACTED] 70 Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede

MANFREDONIA (FG) trascritto il 18/04/2008 [REDACTED] da potere

[REDACTED]

[REDACTED]

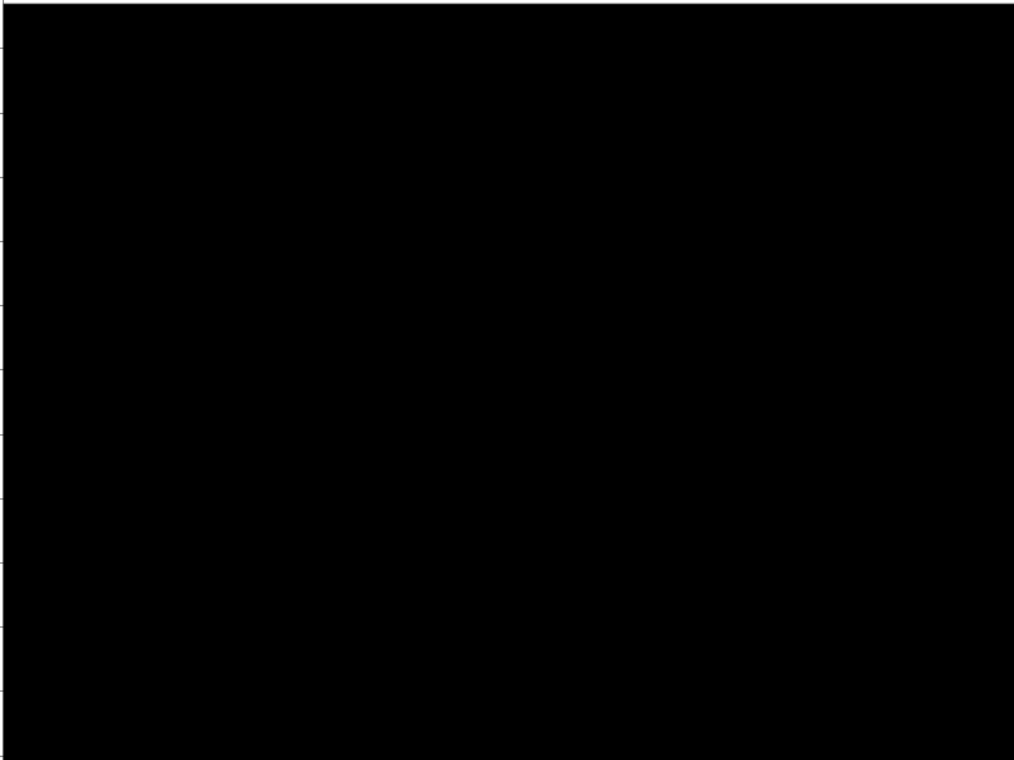
[REDACTED] la

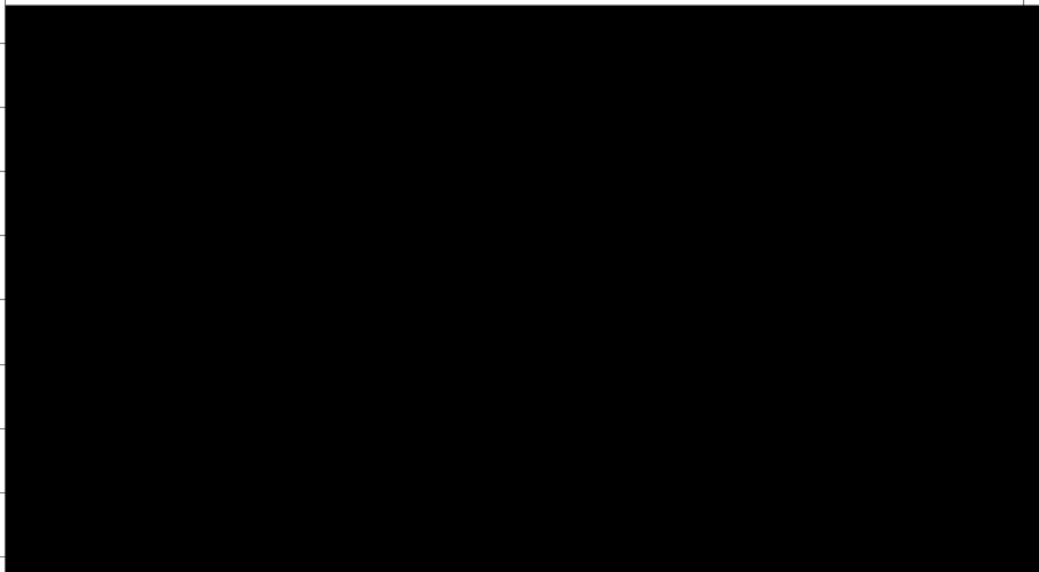


ing. Alessandro Dimunno, Viale A. Pedone, 33 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Manfredonia Foglio  
37 Particella 207, Manfredonia Foglio 39 Particella 3010 Particella  
3059 è pervenuta per atto di compravendita del 11/07/2007 Numero  
di repertorio [REDACTED] Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede  
MANFREDONIA (FG) trascritto il 25/07/2007 [REDACTED] la  
potere di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà  
degli immobili Manfredonia Foglio 37 Particella 207, Manfredonia  
Foglio 39 Particella 3010 Particella 3059 è pervenuta per atto di  
divisione del 20/11/2006 Numero di repertorio [REDACTED] 85 Notaio  
RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il  
11/12/2006 [REDACTED]





Ai venditori, la quota intera di piena proprietà, è pervenuta per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

**Si segnala atto aggiuntivo a convenzione urbanistica del 26/03/2010** Numero di repertorio [redacted] Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 11/08/2010 nn. [redacted]

[redacted]

[redacted] Foglio 39 Particella 2598.

**Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 03.12.2019** Numero di repertorio [redacted] Notaio RIZZO CORALLO MARIA EMILIA Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 06/12/2019 ai nn. [redacted] a favore di COMUNE DI MANFREDONIA, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Manfredonia foglio 39 particella 3357 con unità precedente identificata da Foglio 39 Particella 2598 [redacted]

[redacted]



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

**Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 03.12.2019**

Numero di repertorio [REDACTED] Notaio RIZZO CORALLO MARIA EMILIA Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 06/12/2019 ai nn. [REDACTED] a favore di COMUNE DI MANFREDONIA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Manfredonia Foglio 39 Particella 3357 Sub. 18 Particella 3357 Sub. 20 Particella 3357 Sub. 21 Particella 3357 Sub. 22 Particella 3357 Sub. 23 Particella 3357 Sub. 24 Particella 3357 Sub. 25 Particella 3357 Sub. 32 Particella 3357 Sub. 34 Particella 3357 Sub. 35 Particella 3357 Sub. 17 contro [REDACTED]

**Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 06.02.2017** Numero di repertorio [REDACTED] Notaio RIZZO CORALLO ANTONIO Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 13/02/2017 ai nn. [REDACTED] a favore di COMUNE DI MANFREDONIA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Manfredonia Foglio 39 Particella 3357 Sub. 34 Particella 3357 Sub. 35 Particella 3357 Sub. 17 Particella 3357 Sub. 18 Particella 3357 Sub. 19 Particella 3357 Sub. 21 Particella 3357 Sub. 22 Particella 3357 Sub. 23 Particella 3357 Sub. 24 Particella 3357 Sub. 25 Particella 3357 Sub. 20 Particella 3357 Sub. 4 [REDACTED]

**Si segnala convenzione edilizia del 20.11.2006** Numero di repertorio



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

5 Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA  
(FG) trascritto il 11/12/2006 [REDACTED] a favore di COMUNE  
DI MANFREDONIA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili  
Manfredonia Foglio 37 Particella 153 Particella 156 Particella 159  
Particella 160 Particella 161 Particella 162 Particella 163 Particella 164  
Particella 166 Particella 167 Particella 168 Particella 170 Particella 173  
Particella 179 Particella 180 Particella 181 Particella 182 Particella 183  
Particella 184 Particella 186 Particella 194 Particella 195 Particella 196  
Particella 197 Particella 198 Particella 199 Particella 200 Particella 201  
Particella 202 Particella 203 Particella 204 Particella 205 Particella 206  
Particella 207 Particella 80, Manfredonia Foglio 39 Particella 2608  
Particella 2609 Particella 2614 Particella 2615 Particella 2616 Particella  
2617 Particella 2618 Particella 2619 Particella 2620 Particella 2621  
Particella 2623 Particella 2624 Particella 2625 Particella 2626 Particella  
262( Particella 2628 Particella 2629 Particella 2630 Particella 2968  
Particella 2969 Particella 2971 Particella 2972 Particella 2973 Particella  
2974 Particella 3005 Particella 3006 Particella 3007 Particella 3008  
Particella 3009 Particella 3010 Particella 3011 Particella 3012 Particella  
3013 Particella 3014 Particella 3016 Particella 3017 Particella 3050  
Particella 3051 Particella 3052 Particella 3053 Particella 3054 Particella  
3055 Particella 3056 Particella 3058 Particella 3059 [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

**Si segnala convenzione edilizia del 20.11.2006** Numero di repertorio

[REDACTED] Notaio RIZZO CORALLO FILIPPO Sede MANFREDONIA  
(FG) trascritto il 11/12/2006 [REDACTED] favore di COMUNE  
DI MANFREDONIA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili  
Manfredonia Foglio 39 Particella 2598 contro [REDACTED]

[REDACTED]

**Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 26.01.2017** Numero  
di repertorio [REDACTED] Notaio RIZZO CORALLO ANTONIO Sede  
MANFREDONIA (FG) trascritto il 30/01/2017 ai nn. 1989/1470 a favore  
di COMUNE DI MANFREDONIA, la quota dell'intero in piena proprietà  
degli immobili Manfredonia Foglio 37 Particella 270 Sub. 3 Particella 270  
Sub. 9 Particella 270 Sub. 11 Particella 270 Sub. 10 contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

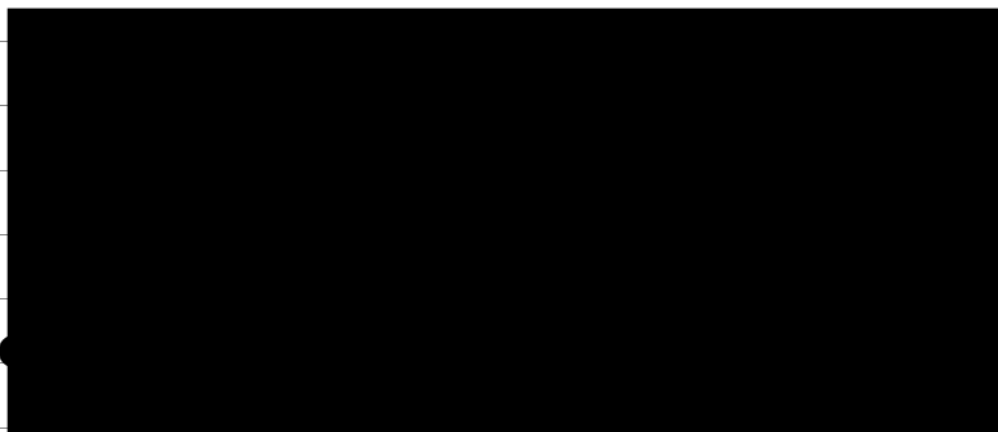
Dall'esame della documentazione agli atti risulta accertata la continuità  
delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile, nel ventennio.  
Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle  
seguenti formalità pregiudizievoli:





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

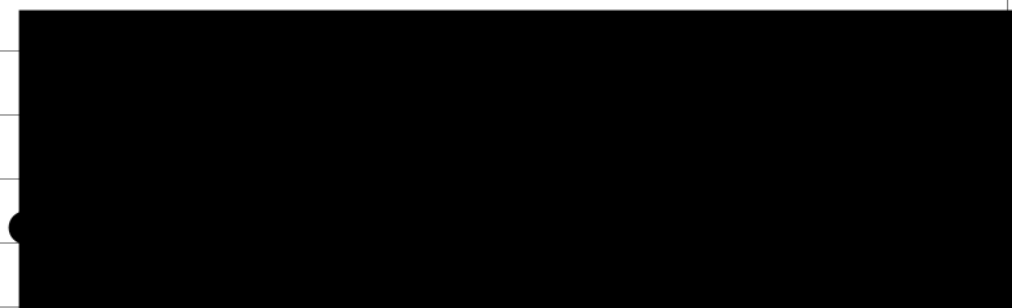
▪ ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 22/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA  
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del  
21/11/2013 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio RIZZO



Particella 3059 N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD  
ISCRIZIONE NN. [REDACTED] DEL 08/05/2017 derivante da  
frazionamento in quota del 26/04/2017 Notaio RIZZO CORALLO  
ANTONIO Sede MANFREDONIA (FG) Numero di repertorio [REDACTED]  
Foglio 37 Particella 270 Subalterno 8 quota di [REDACTED]

[REDACTED]

▪ ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 06/11/2014 IPOTECA VOLONTARIA  
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del  
04/11/2014 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio AUGELLI



Durata 22 anni Grava su Manfredonia Foglio 39 Particella 3357 Sub. 7



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

Particella 3357 Sub. 8 Particella 3357 Sub. 15 Particella 3357 Sub. 10

Particella 3357 Sub. 16 Particella 3357 Sub. 11 Particella 3357 Sub. 12

Particella 3357 Sub. 13 Particella 3357 Sub. 14 Particella 3357 Sub. 17

Particella 3357 Sub. 18 Particella 3357 Sub. 20 Particella 3357 Sub. 21

Particella 3357 Sub. 22 Particella 3357 Sub. 23 Particella 3357 Sub. 24

Particella 3357 Sub. 25 Particella 3357 Sub. 26 Particella 3357 Sub. 27

N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED]

DEL 17/04/2015 derivante da riduzione di somma del 12/03/2015

Notaio AUGELLI MICHELE Sede COSENZA Numero di repertorio

[REDACTED] Riduzione di somma dovuta da € 610.000,00 a €

574.000,00. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] DEL

14/08/2020 derivante da restrizione di beni del 06/08/2020 Notaio

RIZZO CORALLO MARIA EMILIA Sede MANFREDONIA (FG) Numero di

▪ ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 06/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE

nascente da LODO ARBITRALE del 11/12/2018 Numero di repertorio

[REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA. A favore di



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

[REDACTED] 7 capitale € 55.000,00 Totale €

110.000,00 Grava su Manfredonia Foglio 26 Particella 2841 Sub. 13

Particella 2841 Sub. 14 Particella 2841 Sub. 15 Particella 2841 Sub. 16

Particella 2841 Sub. 17 Particella 2841 Sub. 18 Particella 284 1 Sub. 19

Particella 2841 Sub. 20 Particella 2841 Sub. 21 Particella 2841 Sub. 5

Particella 2841 Sub. 6 Particella 2841 Sub. 7 Particella 284 1 Sub. 8

Particella 2841 Sub. 9 Particella 2841 Sub. 10 Particella 2841 Sub. 11

Particella 2841 Sub. 12, Manfredonia Foglio 38 Particella 1882 Sub. 5,

Manfredonia Foglio 39 Particella 3357 Sub. 7 Particella 3357 Sub. 14,

Manfredonia Foglio 26 Particella 2070 Particella 2266 Particella 2298

Particella 2299 Particella 2306 Particella 2327 Particella 2328

Particella 2331 Particella 2376 ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del

09/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da LODO ARBITRALE del

23/05/2020 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI

FOGGIA Sede FOGGIA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] A

[REDACTED]

[REDACTED] Grava su

Manfredonia Foglio 26 Particella 2841 Sub. 13 Particella 2841 Sub. 14

Particella 2841 Sub. 15 Particella 2841 Sub. 16 Particella 2841 Sub. 17

Particella 2841 Sub. 18 Particella 2841 Sub. 19 Particella 2841 Sub. 20

Particella 2841 Sub. 21 Particella 2841 Sub. 5 Particella 2841 Sub. 6

Particella 2841 Sub. 7 Particella 2841 Sub. 8 Particella 2841 Sub. 9



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

Particella 2841 Sub. 10 Particella 2841 Sub. 11 Particella 2841 Sub. 12,  
Manfredonia Foglio 38 Particella 1882 Sub. 5, Manfredonia Foglio 39  
Particella 3357 Sub. 7 Particella 3357 Sub. 14, Manfredonia Foglio 26  
Particella 2070 Particella 2266 Particella 2298 Particella 2299  
Particella 2306 Particella 2327 Particella 2328 Particella 2331  
Particella 2376 TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 17/12/2021  
nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/12/2021  
Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI  
FOGGIA Sede FOGGIA A favore di SIRIO NPL S.R.L. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. Grava su Manfredonia Foglio 37 Particella 270  
Sub. 9, Manfredonia Foglio 39 Particella 3357 Sub. 14 Particella 3357  
Sub. 7 Particella 3357 Sub. 17 Particella 3357 Sub. 18 Particella 3357  
Sub. 22 Particella 3357 Sub. 24 Particella 3357 Sub. 25

▪ ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 15/05/2008 IPOTECA LEGALE  
nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del  
22/08/2007 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da SERIT  
SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede PALERMO A favore di  
SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede PALERMO

[REDACTED] 00055720

[REDACTED] 66. Grava su Giardinello Foglio 2 Particella 1331 Particella 1333,  
Giardinello Foglio 2 Particella 222 Sub. 3, Giardinello Foglio 2 Particella



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

90000 Sub. 12 Particella 90000 Sub. 13.

I dati catastali risultano corrispondenti alla nota di trascrizione.

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile. Con la presente procedura sono intervenuti diversi creditori.

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

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

- 1. Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano 3** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 14, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 453,19;
- 2. Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano T** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 7, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 712,71;
- 3. Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1,** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 17, cat. C/6,



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

Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;

**4. Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia**

**n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 18, cat. C/6,

Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;

**5. Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia**

**n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 22, cat. C/6,

Classe 3, Consistenza 23 mq, rendita catastale Euro 74,83;

**6. Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia**

**n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 24, cat. C/6,

Classe 4, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 91,72;

**7. Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia**

**n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 25, cat. C/6,

Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;

**8. Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via Pier Paolo**

**Pasolini n°19, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 37 p.lla 270 Sub. 9,

cat. C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 73,13;

Come detto, gli immobili alla società [REDACTED]

[REDACTED] (FG)

[REDACTED] per la quota pari al totale dell'intero.

Dati catastali

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1	39	3357	14	A/3	3	4,5 vani	€ 453,19
2	39	3357	7	A/3	4	4,5 vani	€ 712,71
3	39	3357	17	C/6	4	22 mq	€ 84,08
4	39	3357	18	C/6	4	22 mq	€ 84,08



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

5	39	3357	22	C/6	3	23 mq	€ 74,83
6	39	3357	24	C/6	4	24 mq	€ 91,72
7	39	3357	25	C/6	4	22 mq	€ 84,08
8	37	270	9	C/6	2	24 mq	€ 73,13

Gli immobili in oggetto sono situati in MANFREDONIA (FG), – comparto CA5 del P.R.G. lotto A18.

1-Appartamento ad uso di civile abitazione posto al terzo piano, con accesso comune da via A. Morava n°10, composto di due camere, soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno e un ripostiglio più una loggia coperta, confinante con vano scala, via A. Moravia e con altra proprietà avente sub 13.

2-Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terra, con accesso comune da via A. Morava n°10, composto di due camere, soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno e un ripostiglio più ampio giardino, confinante con vano scala, via A. Moravia e con altra proprietà avente particella 2597.

3- Locale box al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, di circa mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra e a Sud e con Sub 18 a Est.

4- Locale box al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, di circa mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Sud, con Sub 17 a Ovest e con vano scala a Est.

5- Locale box al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, di circa



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

mq 25, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Nord, con Sub 23 a Ovest e con Sub 21 a Est.

6- Locale box al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, di circa mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Nord, con Sub 25 a Ovest e con Sub 23 a Est.

7- Locale box al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, di circa mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Nord, e Ovest e con Sub 24 a Est.

8- Locale box al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, di circa mq 27, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via P.P. Pasolini, confinante con Sub 4 a Nord, con Sub 3 a Ovest, con Particella 3384 a Est e con altra proprietà a Sud.

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

**3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, 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**





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

**caso contrario i presumibili costi di adeguamento;**

Gli immobili oggetto di stima si trovano in un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra sita in Manfredonia (FG) con accesso comune dal civico 10 di via Alberto Moravia. Gli immobili sono inseriti in un insediamento residenziale di edilizia privata localizzata a Nord dell'abitato di Manfredonia e precisamente nella lottizzazione A18. Il centro cittadino si raggiunge facilmente a piedi con circa 15 minuti di cammino.

L'immobile **1)** è un appartamento ad uso di civile abitazione posto al terzo piano con porta di ingresso frontale salendo dal vano della scala condominiale, composto di due camere, soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno e un ripostiglio più una loggia coperta, confinante con vano scala, via A. Moravia e con altra proprietà avente sub 13. L'appartamento ha una forma irregolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 88 più mq 26 di balcone e mq 18 di loggia coperta. L'altezza dell'immobile è pari a mt 2,70. E' possibile accedere all'abitazione mediante vano scala a servizio dello stabile di cui fa parte l'abitazione. Trattasi quindi di appartamento costruito in struttura in C.A.; l'abitazione è in muratura incluse le pareti di separazione interne con mattoni forati di spessore cm 20 e quella esterna realizzate con mattoncini in laterizio con superficie a faccia vista con intercapedine interna, il tutto per uno spessore complessivo del tamponamento; i tramezzi divisorii interni sono realizzati in mattoni forati di spessore cm 8; le pareti interne sono tinteggiate con finitura civile mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'immobile è in discreto stato di



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

conservazione e manutenzione: pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di discreta qualità, il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica; le porte interne sono realizzate in legno così come gli infissi con vetro semplice e sono provvisti di tapparelle in PVC. L'abitazione è dotata di condutture dell'acqua, impianto elettrico e condutture del gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da caldaia, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete in ghisa disposti per tutto l'immobile. L'impianto elettrico risulta adeguato alla norma CEI 64-8, pertanto gli impianti sono regolarmente rispondenti al D.M. 37/08. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali.

L'immobile **2)** è un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terra con porta di ingresso frontale salendo dal vano della scala condominiale, composto di due camere, soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno e un ripostiglio più ampio giardino, confinante con vano scala, via A. Moravia e con altra proprietà avente particella 2597. L'appartamento ha una forma rettangolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 125 più mq 7 di veranda coperta e mq 290 di giardino. L'altezza dell'immobile è pari a mt 2,70. E' possibile accedere all'abitazione mediante vano scala a servizio dello stabile di cui fa parte l'abitazione. Trattasi quindi di appartamento costruito in struttura in C.A.; l'abitazione è in muratura incluse le pareti di separazione interne con mattoni forati di spessore cm 20 e quella esterna realizzate con mattoncini in laterizio con superficie a faccia vista con intercapedine



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

interna, il tutto per uno spessore complessivo del tamponamento; i tramezzi divisorii interni sono realizzati in mattoni forati di spessore cm 8; le pareti interne sono tinteggiate con finitura civile mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'immobile è in discreto stato di conservazione e manutenzione: pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di discreta qualità, il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica; le porte interne sono realizzate in legno così come gli infissi con vetro semplice e sono provvisti di tapparelle in PVC. L'abitazione è dotata di condutture dell'acqua, impianto elettrico e condutture del gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da caldaia, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete in ghisa disposti per tutto l'immobile. L'impianto elettrico risulta adeguato alla norma CEI 64-8, pertanto gli impianti sono regolarmente rispondenti al D.M. 37/08. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali.

L'immobile **3)** trattasi di locale adibito a box auto situato al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, avente superficie pari a mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra e a Sud e con Sub 18 a Est. Il box ha forma rettangolare, con altezza interna pari a 2,70 mt. L'accesso ai boxes avviene mediante portone in ferro. Il garage è munito di pareti perimetrali di contenimento in c.a. Il piano di calpestio del piano interrato è costituito da soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata e sovrastante pavimento industriale, posato direttamente



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

sul terreno di sedime delle fondazioni. Il box è in buono stato di conservazione e manutenzione, è sprovvisto di fornitura di acqua e gas, mentre è dotato di lampadina per illuminare il locale.

Lo stato generale di conservazione del box è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali e intonaco ammalorato.

L'immobile **4)** trattasi di locale adibito a box auto situato al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, avente superficie pari a mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Sud, con Sub 17 a Ovest e con vano scala a Est. Il box ha forma rettangolare, con altezza interna pari a 2,70 mt. L'accesso ai boxes avviene mediante portone in ferro. Il garage è munito di pareti perimetrali di contenimento in c.a. Il piano di calpestio del piano interrato è costituito da soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata e sovrastante pavimento industriale, posato direttamente sul terreno di sedime delle fondazioni. Il box è in buono stato di conservazione e manutenzione, è sprovvisto di fornitura di acqua e gas, mentre è dotato di lampadina per illuminare il locale.

Lo stato generale di conservazione del box è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali e intonaco ammalorato.

L'immobile **5)** trattasi di locale adibito a box auto situato al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, avente superficie pari a mq 25, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Nord, con Sub 23 a Ovest e con Sub 21 a Est. Il box ha forma rettangolare, con altezza interna pari a 2,70 mt. L'accesso ai boxes avviene mediante



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

portone in ferro. Il garage è munito di pareti perimetrali di contenimento in c.a. Il piano di calpestio del piano interrato è costituito da soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata e sovrastante pavimento industriale, posato direttamente sul terreno di sedime delle fondazioni. Il box è in buono stato di conservazione e manutenzione, è sprovvisto di fornitura di acqua e gas, mentre è dotato di lampadina per illuminare il locale.

Lo stato generale di conservazione del box è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali e intonaco ammalorato.

L'immobile **6)** trattasi di locale adibito a box auto situato al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, avente superficie pari a mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Nord, con Sub 25 a Ovest e con Sub 23 a Est. Il box ha forma rettangolare, con altezza interna pari a 2,70 mt. L'accesso ai boxes avviene mediante portone in ferro. Il garage è munito di pareti perimetrali di contenimento in c.a. Il piano di calpestio del piano interrato è costituito da soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata e sovrastante pavimento industriale, posato direttamente sul terreno di sedime delle fondazioni. Il box è in buono stato di conservazione e manutenzione, è sprovvisto di fornitura di acqua e gas, mentre è dotato di lampadina per illuminare il locale.

Lo stato generale di conservazione del box è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali e intonaco ammalorato.

L'immobile **7)** trattasi di locale adibito a box auto situato al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, avente superficie pari a mq 26, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa



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

comunicante su Via A. Moravia, confinante con area di manovra a Nord, e Ovest e con Sub 24 a Est. Il box ha forma rettangolare, con altezza interna pari a 2,70 mt. L'accesso ai boxes avviene mediante portone in ferro. Il garage è munito di pareti perimetrali di contenimento in c.a. Il piano di calpestio del piano interrato è costituito da soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata e sovrastante pavimento industriale, posato direttamente sul terreno di sedime delle fondazioni. Il box è in buono stato di conservazione e manutenzione, è sprovvisto di fornitura di acqua e gas, mentre è dotato di lampadina per illuminare il locale.

Lo stato generale di conservazione del box è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali e intonaco ammalorato.

L'immobile **8)** trattasi di locale adibito a box auto situato al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, avente superficie pari a mq 27, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via P.P. Pasolini, confinante con Sub 4 a Nord, con Sub 3 a Ovest, con Particella 3384 a Est e con altra proprietà a Sud. Il box ha forma rettangolare, con altezza interna pari a 2,70 mt. L'accesso ai boxes avviene mediante portone in ferro. Il garage è munito di pareti perimetrali di contenimento in c.a. Il piano di calpestio del piano interrato è costituito da soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata e sovrastante pavimento industriale, posato direttamente sul terreno di sedime delle fondazioni. Il box è in buono stato di conservazione e manutenzione, è sprovvisto di fornitura di acqua e gas, mentre è dotato di lampadina per illuminare il locale.

Lo stato generale di conservazione del box è da considerarsi in buone



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

condizioni, non sono presenti lesioni strutturali e intonaco ammalorato.

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 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



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

queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

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

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente, dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore del bene oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come precedentemente detto, con il metodo sintetico-comparativo prendendo a riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche siti nella stessa zona, nonché di quanto riportato nella documentazione tecnica disponibile (ultimi numeri dalla pubblicazione specialistica "Consulente Immobiliare", pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI, ecc.). Nella valutazione del valore indicato si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua 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





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

unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

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

- **Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano 3** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 14, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 453,19;
- **Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano T** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 7, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 712,71;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 17, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 18, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 22, cat. C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, rendita catastale Euro 74,83;
- **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 24, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 91,72;



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

• **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia**

**n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 25, cat. C/6,

Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08;

• **Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via Pier Paolo**

**Pasolini n°19, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 37 p.lla 270 Sub. 9,

cat. C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 73,13;

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

Si è proceduto come detto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare. Questi coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

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

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

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

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

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

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

dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia,



al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

1) APPARTAMENTO VIA A. MORAVIA, N°8, PIANO 3, MANFREDONIA:

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 88,00	1	mq. 88,00
Balconi	mq. 26,00	0,25	mq. 6,50
Loggia coperta	mq. 18,00	0,35	mq. 6,30
			. tot mq. 100,80

L’anno di costruzione dell’immobile risale al 2014. L’immobile non mostra problemi di natura strutturale essendo assenti manifesti di dissesto statico (lesioni).

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: FOGGIA, Semestre: 2 – 2022, Comune: MANFREDONIA, Fascia/zona: D1/Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA, VIA LEONARDO DA VINCI.

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

Anno 2022: Val OMI MIN 1.300 euro/mq Val OMI MAX 1.500 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,8

$$K = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,72$$



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

Valore normale unitario=  $1.300 + (1.500 - 1.300) \times 0,72 = 1.444,00 \text{ €/mq}$

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 A. Moravia n°8 è pari a 0,95 quindi:

Valore normale =  $1.444,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.371,80 \text{ €/mq}$

Il valore dell'appartamento di via A. Moravia n°8 - piano 3, oggetto di pignoramento è:

$$1.371,80 \text{ €/mq} \times 100,80 \text{ mq} = 138.277,00 \text{ €}$$

2) APPARTAMENTO VIA A. MORAVIA, N°8, PIANO T, MANFREDONIA:

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 125,00	1	mq. 125,00
Veranda coperta	mq. 7,00	0,60	mq. 4,20
Giardino	mq. 290,00	0,05	mq. 14,50
			. tot mq. 143,70

L'anno di costruzione dell'immobile risale al 2014. L'immobile non mostra problemi di natura strutturale essendo assenti manifesti di dissesto statico (lesioni).

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: FOGGIA, Semestre: 2 - 2022, Comune: MANFREDONIA, Fascia/zona: D1/Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA, VIA LEONARDO DA VINCI.

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

Anno 2022: Val OMI MIN 1.300 euro/mq Val OMI MAX 1.500 euro/mq



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

K1 (Taglio superficie) = 0,3

K2 (Livello di piano) = 0,2

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225$$

Valore normale unitario =  $1.300 + (1.500 - 1.300) \times 0,22 = 1.344,00 \text{ €/mq}$

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 A. Moravia n°8 è pari a 0,95 quindi:

Valore normale =  $1.344,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.276,80 \text{ €/mq}$

Il valore dell'appartamento di via A. Moravia n°8 - piano T, oggetto di pignoramento è:

$$1.276,80 \text{ €/mq} \times 143,70 \text{ mq} = 183.476,00 \text{ €}$$

3) LOCALE BOX VIA A. MORAVIA, N°10, PIANO S1, MANFREDONIA:

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Box	mq. 26,00	1,00	mq. 26,00

Locale box, Cat. C/6, piano S1;

Provincia: FOGGIA, Semestre: 2 - 2022, Comune: MANFREDONIA,  
Fascia/zona: D1/Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI,  
VIA SCALORIA, VIA LEONARDO DA VINCI.

Val OMI MIN 900 euro/mq Val OMI MAX 1.200 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 1

K2 (Livello di piano) = 0

$$K = (1 + 3 \times 0) / 4 = 0,25$$

Valore normale unitario =  $900 + (1.200 - 900) \times 0,25 = 975 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione



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

in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'autorimessa di  
via A. Moravia n°10 - piano S1 è pari a 0,95 quindi:

$$\text{Valore normale} = 975 \text{ €/mq} \times 0,95 = 926 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'autorimessa di via A. Moravia n°10 è:

$$926,00 \text{ €/mq} \times 26,00 \text{ mq} = 24.076,00 \text{ €}$$

Poiché gli altri boxes oggetto di stima hanno complessivamente le stesse  
caratteristiche, si otterrà:

4) LOCALE BOX VIA A. MORAVIA, N°10, PIANO S1, MANFREDONIA:

Il valore dell'autorimessa di via A. Moravia n°10 è:

$$926,00 \text{ €/mq} \times 26,00 \text{ mq} = 24.076,00 \text{ €}$$

5) LOCALE BOX VIA A. MORAVIA, N°10, PIANO S1, MANFREDONIA:

Il valore dell'autorimessa di via A. Moravia n°10 è:

$$926,00 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = 23.150,00 \text{ €}$$

6) LOCALE BOX VIA A. MORAVIA, N°10, PIANO S1, MANFREDONIA:

Il valore dell'autorimessa di via A. Moravia n°10 è:

$$926,00 \text{ €/mq} \times 26,00 \text{ mq} = 24.076,00 \text{ €}$$

7) LOCALE BOX VIA A. MORAVIA, N°10, PIANO S1, MANFREDONIA:

Il valore dell'autorimessa di via A. Moravia n°10 è:

$$926,00 \text{ €/mq} \times 26,00 \text{ mq} = 24.076,00 \text{ €}$$

8) LOCALE BOX VIA P.P. PASOLINI, N°19, PIANO S1, MANFREDONIA:

Il valore dell'autorimessa di via P.P. Pasolini n°19 è:

$$926,00 \text{ €/mq} \times 27,00 \text{ mq} = 25.002,00 \text{ €}$$

La stima TOTALE dei beni oggetto di pignoramento è:

$$466.209,00 \text{ €}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA





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

- Abbattimento forfettario del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **46.620,90 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 1.000,00** (richiesta certificato di abitabilità)
- 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: 417.588,10 €**

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

Gli immobili oggetto di causa non sono divisibili perché:

- Le abitazioni in Via A. Moravia non possono essere ridotte in vani più piccoli perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.
- I vani boxes non sono in grado di generare unità immobiliari più piccole per la loro ridotta superficie.

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

I beni oggetto di vendita sono:



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

**LOTTO 1:**

**Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano 3** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 14, cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 453,19. Confinante con vano scala, via A. Moravia e con altra proprietà avente sub 13.

Prezzo base di **138.277,00 €**

**LOTTO 2:**

**Appartamento sito nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°8, piano T** nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 7, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 712,71. Confinante con vano scala, via A. Moravia e con altra proprietà avente particella 2597.

Prezzo base di **183.476,00 €**

**LOTTO 3:**

**Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 17, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08. Confinante con area di manovra e a Sud e con Sub 18 a Est.

Prezzo base di **24.076,00 €**

**LOTTO 4:**

**Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 18, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08. Confinante con area di manovra a Sud, con Sub 17 a Ovest e con vano scala a Est.



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

Prezzo base di **24.076,00 €**

**LOTTO 5:**

**Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 22, cat. C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, rendita catastale Euro 74,83. Confinante con area di manovra a Nord, con Sub 23 a Ovest e con Sub 21 a Est.

Prezzo base di **23.150,00 €**

**LOTTO 6:**

**Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 24, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 91,72. Confinante con area di manovra a Nord, con Sub 25 a Ovest e con Sub 23 a Est.

Prezzo base di **24.076,00 €**

**LOTTO 7:**

**Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via A. Moravia n°10, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 39 p.lla 3357 Sub. 25, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, rendita catastale Euro 84,08. Confinante con area di manovra a Nord, e Ovest e con Sub 24 a Est.

Prezzo base di **24.076,00 €**

**LOTTO 8:**

**Locale box nel Comune di Manfredonia (FG), in via Pier Paolo Pasolini n°19, piano S1**, nel catasto urbano al Fg. 37 p.lla 270 Sub. 9, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, rendita catastale Euro 73,13. Confinante con Sub 4 a Nord, con Sub 3 a Ovest, con Particella 3384 a Est e con altra proprietà a Sud.



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

Prezzo base di **25.002,00 €**

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

Il CTU, durante il sopralluogo, verificava che gli immobili oggetto di causa risultano disabitati ma nella disponibilità [REDACTED]

[REDACTED] Non vi sono contratti di fornitura di gas, luce e acqua.

**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



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

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

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

Il fabbricato è stato costruito con Permesso di Costruire n° 347/2008 del  
16/01/2007 prot. n. 2552 e variante Permesso di Costruire n° 38/2014  
del 02/12/2013 prot. n. 41074.

La pratica veniva presentata a nome del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la costruzione di un  
fabbricato per residenza e servizi nel comparto CA5 di P.R.G., lotto A18 e  
successiva variante. E' assente il Certificato di Abitabilità di tale  
complesso edilizio.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Manfredonia (FG),  
comparto CA5 del vigente P.R.G., lotto A18.

Gli immobili oggetto della presente stima risultano regolarmente  
accatastati e corrispondenti alle planimetrie catastali.

Gli immobili non si dichiarano conformi alle leggi urbanistiche,  
normative e regolamenti comunali vigenti poiché manca il certificato di  
abitabilità.



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

**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.**

Risultano inesistenti i certificati energetici per i due appartamenti oggetto di pignoramento, gli stessi possono essere prodotti dallo scrivente CTU in quanto abilitato per la redazione del certificato energetico, su autorizzazione dell'Ill.mo Giudice.

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

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

La presente relazione, composta da 50 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.



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

V. I.ma per la fiducia accordatami e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi necessità.

Foggia, 27.05.2023

Il C.T.U.  
Ing. Alessandro Dimunno



#### ALLEGATI

- All. 1 Visure storiche per immobile
- All. 2 Estratti di mappa
- All. 3 Elaborati planimetrici
- All. 4 Permesso di costruire e variante
- All. 5 Planimetrie immobili e boxes
- All. 6 C.R.T. – S.I.T.
- All. 7 Ortofoto
- All. 8 Documentazione fotografica
- All. 9 Verbale sopralluogo
- All. 10 Convocazione sopralluogo





## **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CAUSA R.G. Es. Imm. N°420/2021**

**GIUDICE: DOTT. MICHELE PALAGANO**

**PROCEDENTE: SIRIO NPL S.R.L.**



**ALLEGATI**

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

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

Cerignola (FG) - V.le A. Pedone, 132- Tel. 393/9764992

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





ALLEGATO 2



Comune: (FG) MANFREDONIA  
Foglio: 39  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T370802/2023  
29-Mag-2023 17:52:19

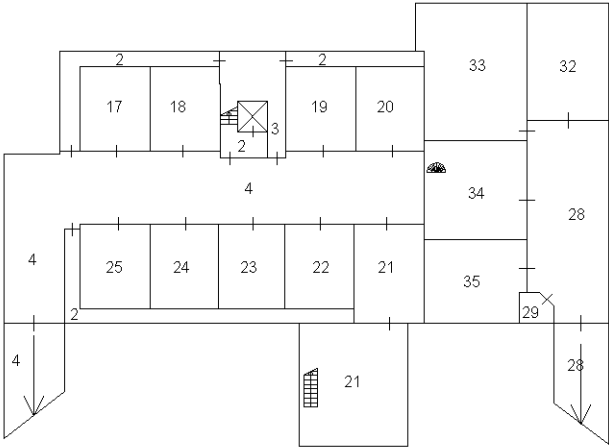


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Barbone Domenico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 01988

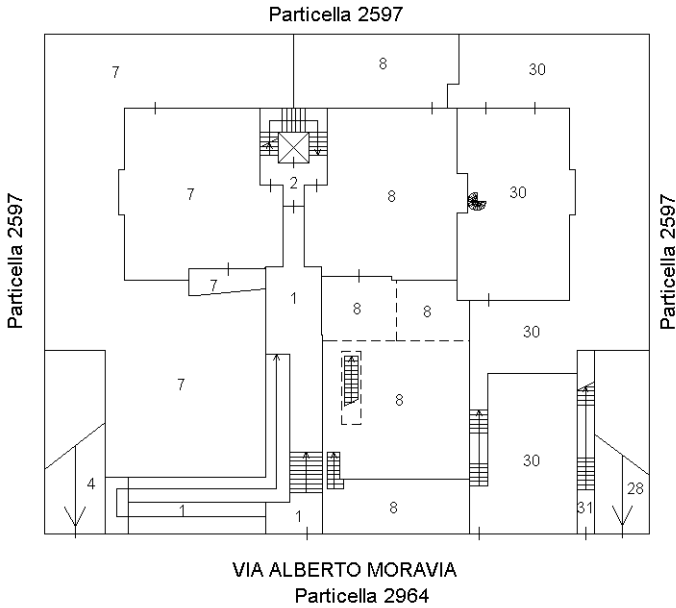
Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Comune di Manfredonia		Protocollo n. FG0252168 del 19/12/2016	
Sezione:	Foglio: 39	Particella: 3357	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

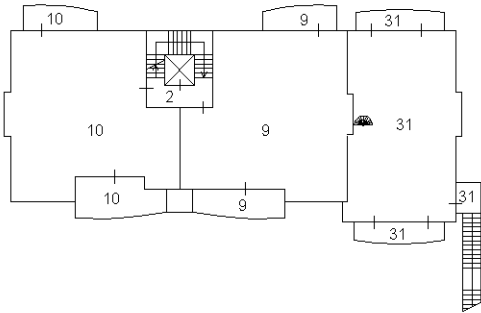
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



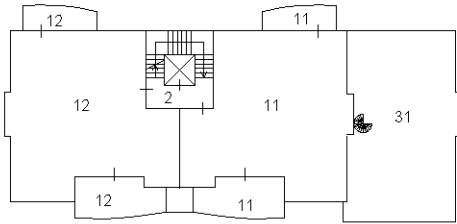
PIANO TERRA



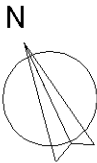
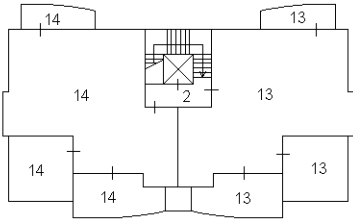
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



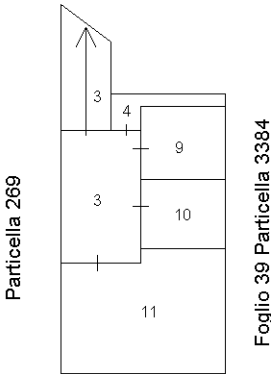
PIANO TERZO



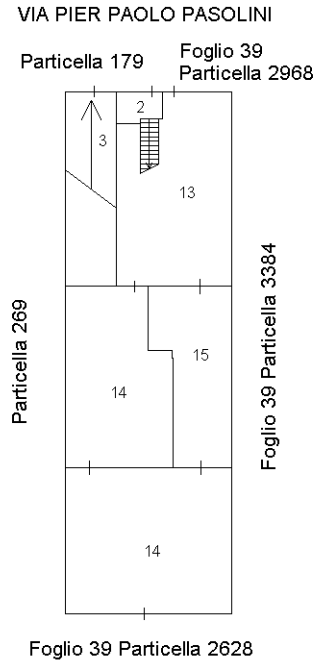
Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia delle Entrate</b>	
Compilato da: Barbone Domenico		<b>CATASTO FABBRICATI</b>	
Iscritto all'albo: Geometri		<b>Ufficio Provinciale di</b>	
Prov. Foggia		<b>Foggia</b>	
N. 01988			
Comune di Manfredonia		Protocollo n. FG0001578 del 09/01/2017	
Sezione:	Foglio: 37	Particella: 270	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

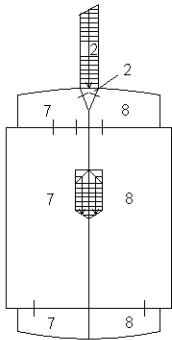
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



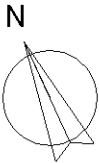
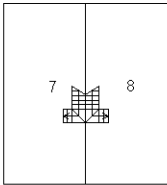
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO  
(SOTTOTETTO)

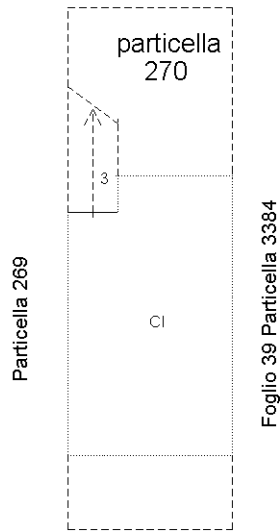


Ultima planimetria in atti

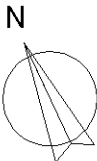
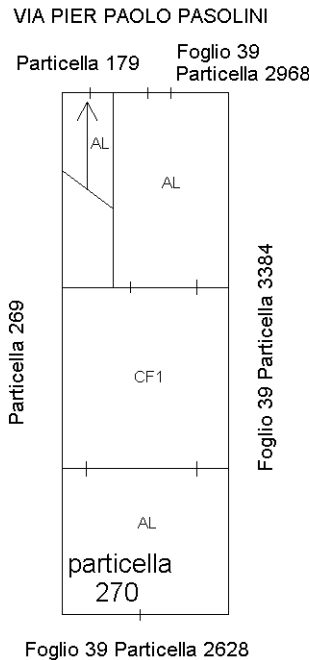


<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Foggia</b>	
Compilato da: Barbone Domenico			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Foggia		N. 01988	
Comune di Manfredonia		Protocollo n. FG0001578 del 09/01/2017	
Sezione:	Foglio: 37	Particella: 270	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



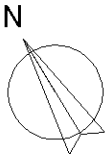
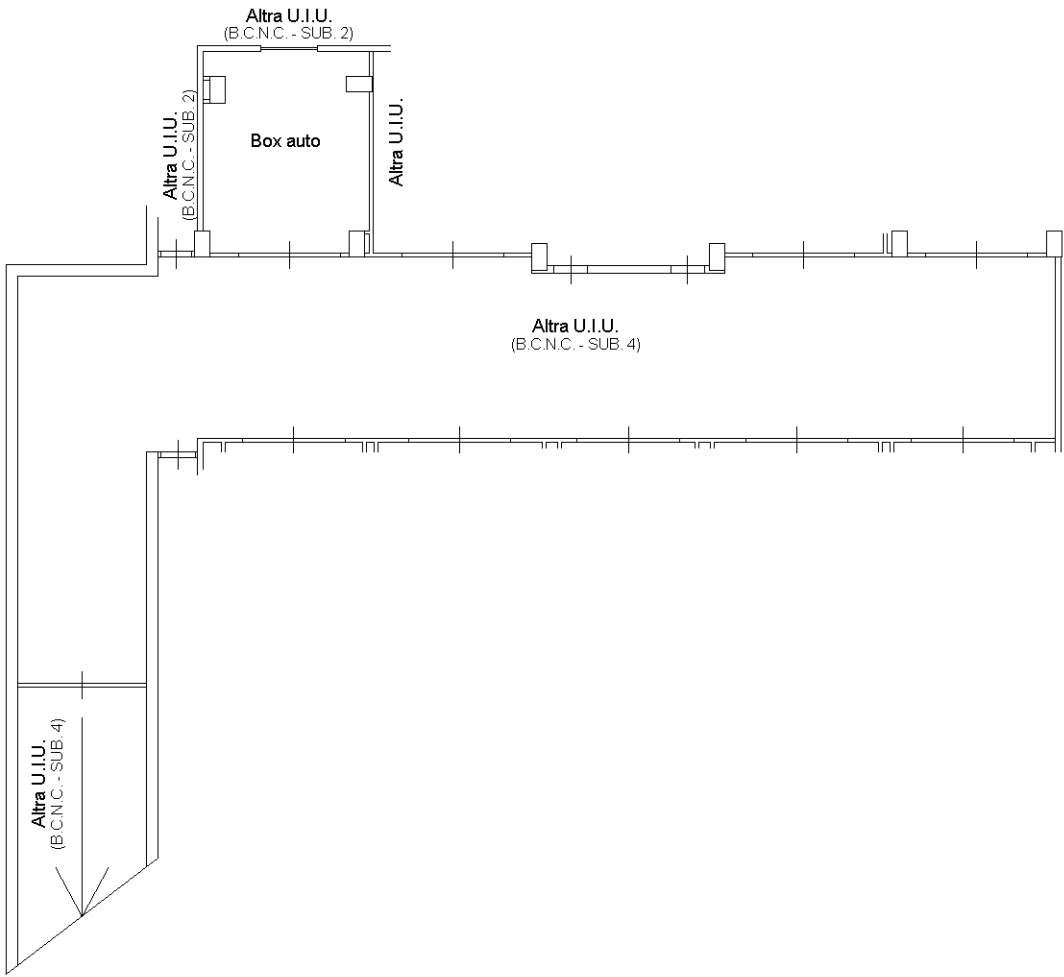
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2023 - Comune di MANFREDONIA(E885) - < Foglio 39 - Particella 3357 - Subalterno 14 >  
Firmato DA **MUNICIPIO** E **SINDACO**: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25682

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Via Alberto Moravia _____ civ. 8	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 39 Particella: 3357 Subalterno: 7	Compilata da: Barbone Domenico Iscritto all'albo: Geometri  Prov. Foggia _____ N. 01988

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Via Alberto Moravia	
civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Barbone Domenico
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 3357	Geometri
Subalterno: 17	Prov. Foggia
	N. 01988

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H= mt 2,70

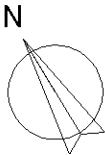
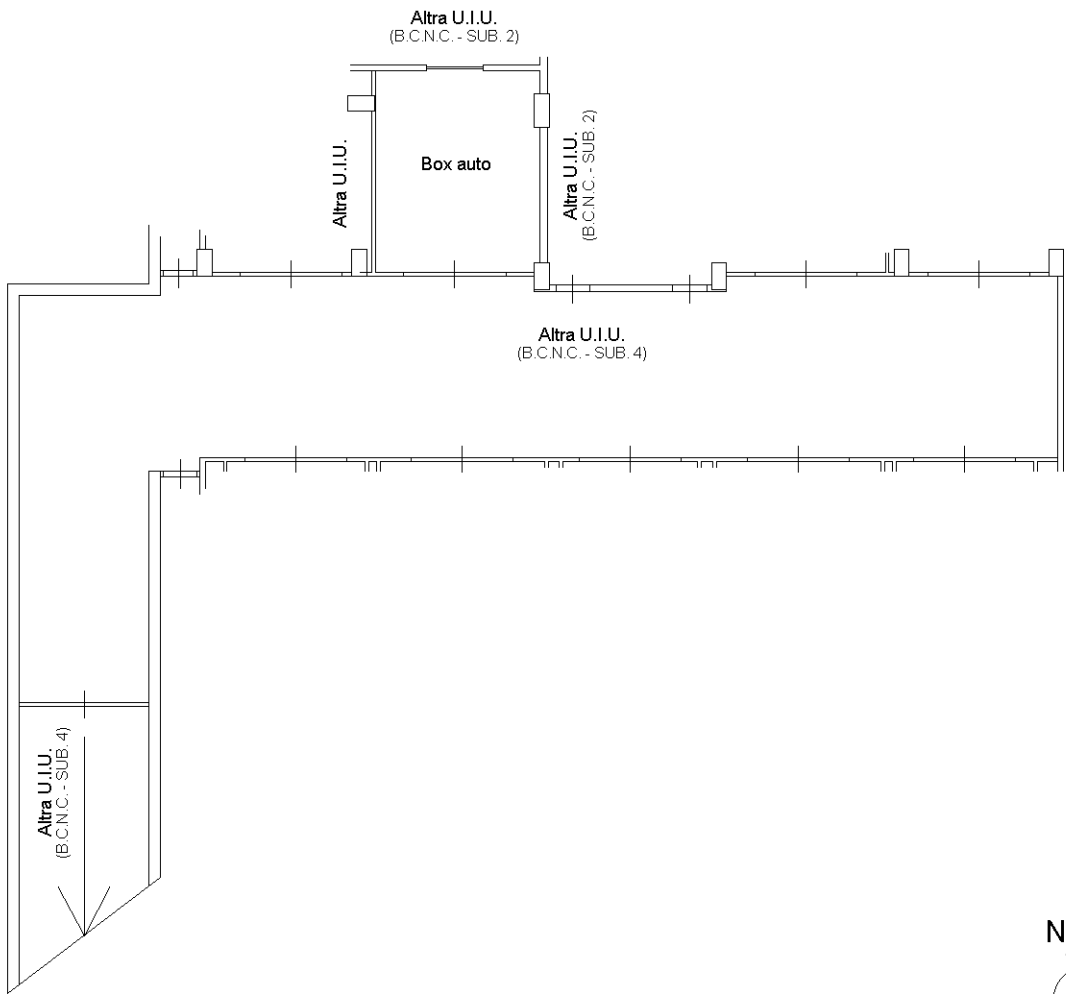




Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Via Alberto Moravia	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Barbone Domenico
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 3357	Geometri
Subalterno: 18	Prov. Foggia
	N. 01988

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H= mt 2,70



Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0166495 del 28/07/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia

Via Alberto Moravia

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 3357

Subalterno: 22

Compilata da:  
Rinaldi Matteo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

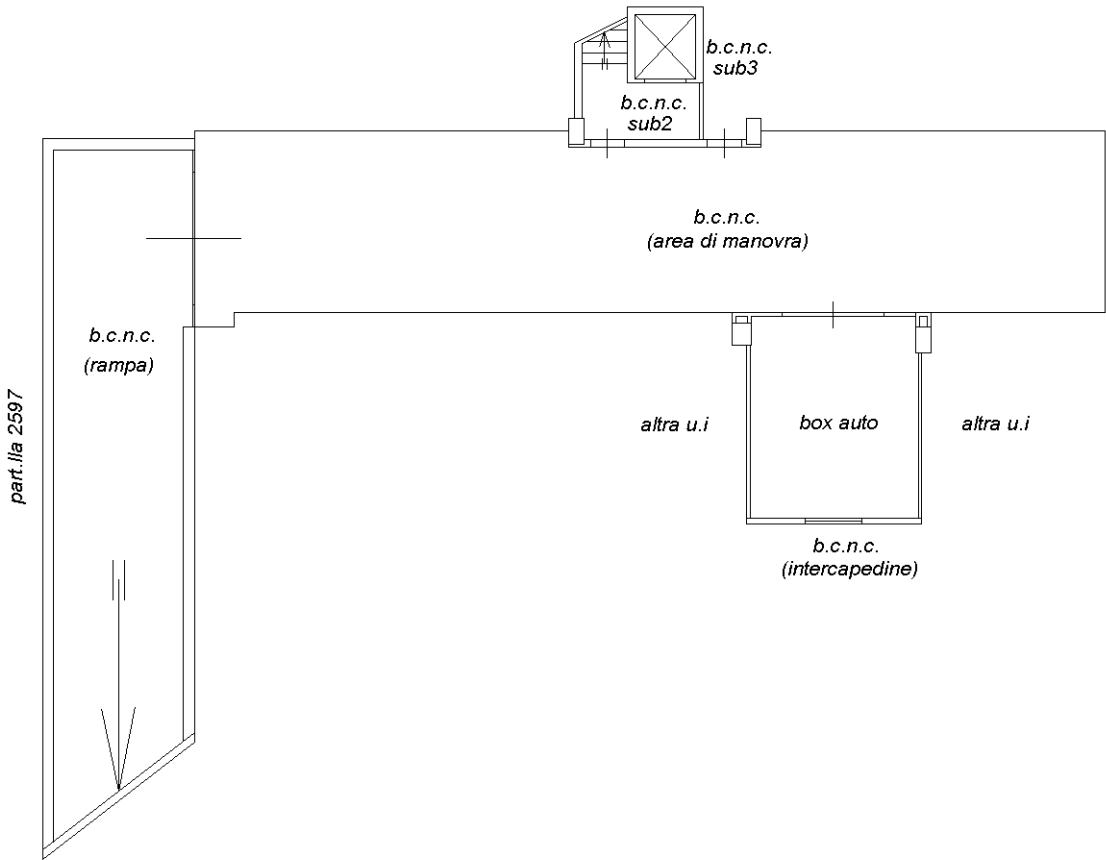
N. 1824

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Primo Sottostrada

H=2.70



part.lla 2597

b.c.n.c.  
(rampa)

altra u.i

box auto

altra u.i

b.c.n.c.  
(interapedine)

b.c.n.c.  
(area di manovra)

b.c.n.c.  
sub2

b.c.n.c.  
sub3

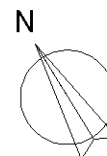
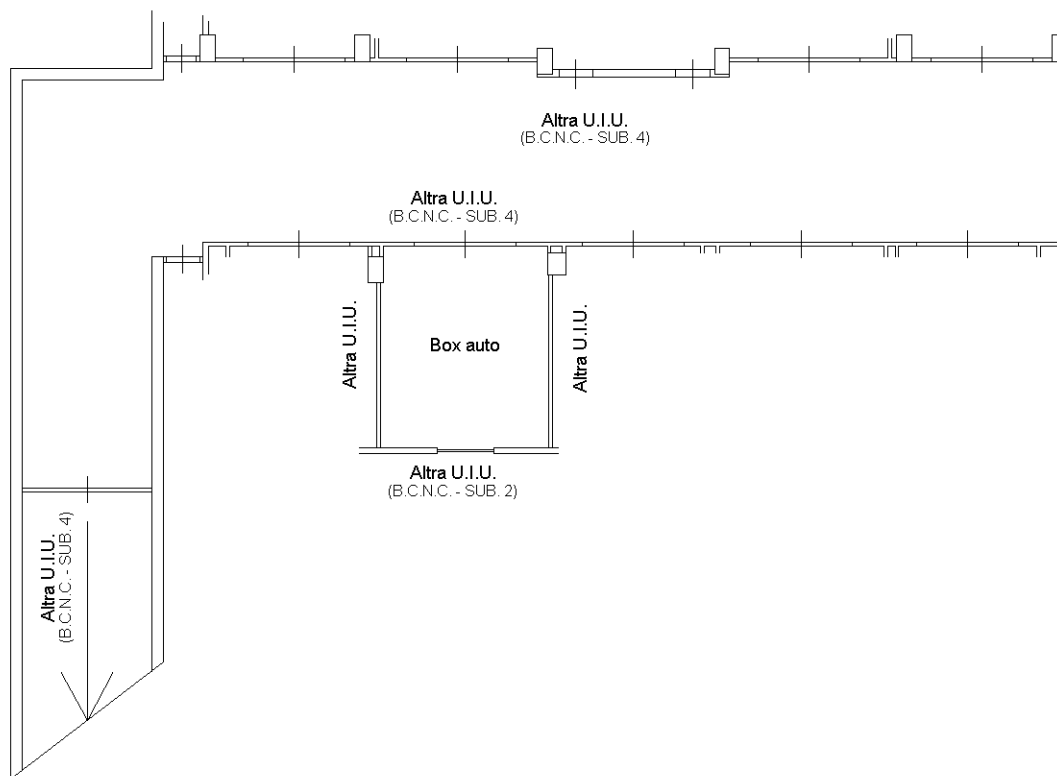


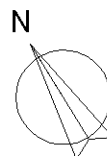
Ultima planimetria in atti

Data: 30/05/2023 - n. T462155 - Richiedente: DMNLSN80A24C514B

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

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------





Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0146867 del 29/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia

Via Pier Paolo Pasolini

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 37

Particella: 270

Subalterno: 9

Compilata da:

Barbone Domenico

Iscritto all'albo:

Geometri

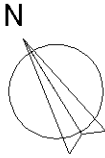
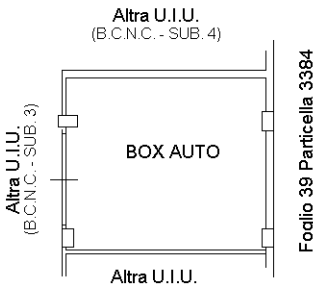
Prov. Foggia

N. 01988

Scheda n. 1

Scala 1:200

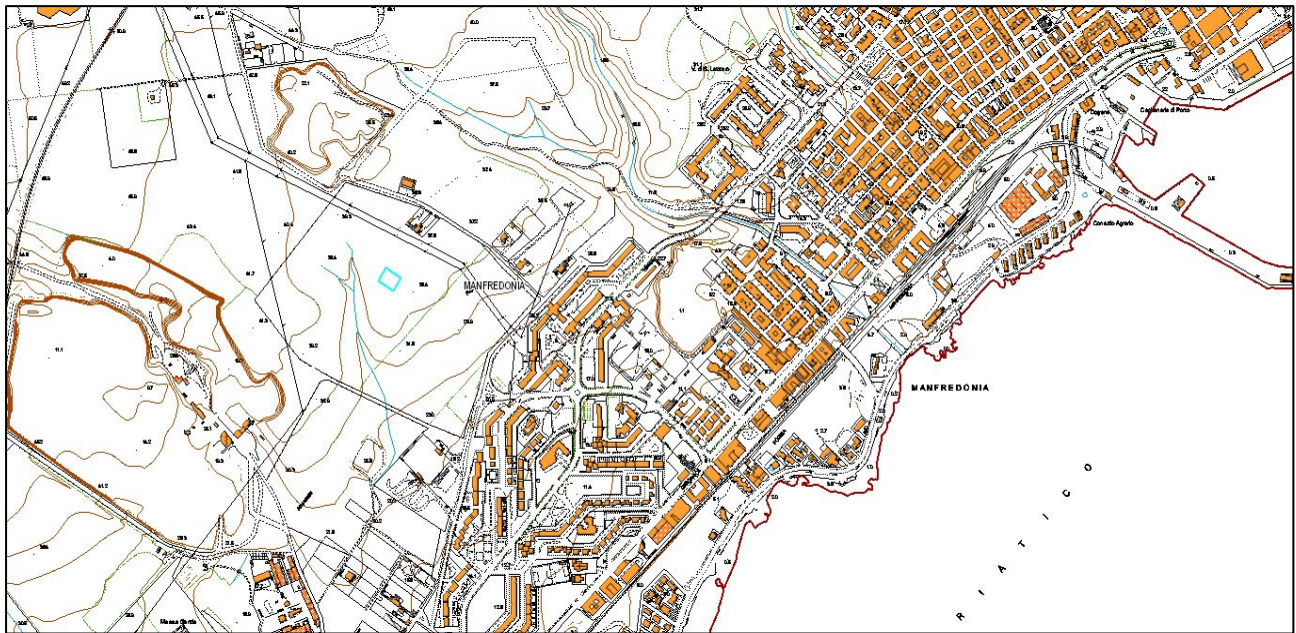
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H= mt 2,70



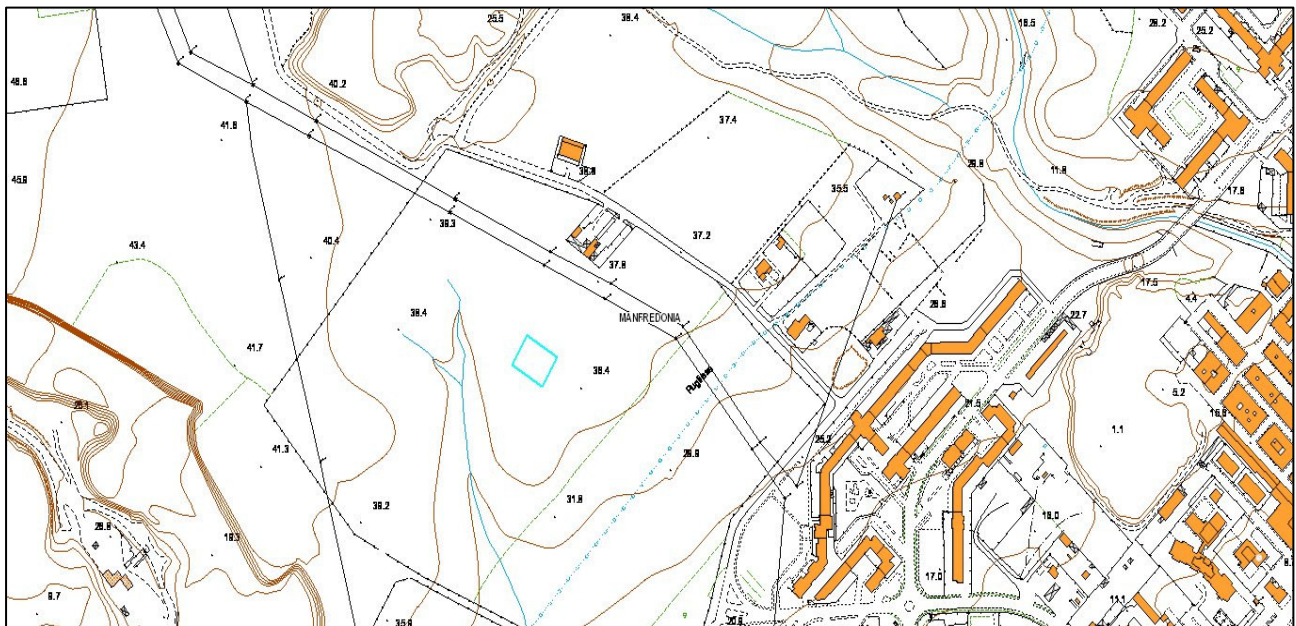
Ultima planimetria in atti

## ALLEGATO 6

## S.I.T. PUGLIA



SCALA 1:8000



SCALA 1:4000







Vista satellitare



Vista satellitare ravvicinata





## ALLEGATO 8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Accesso agli immobili



Balcone appartamento piano 3







Vista interna appartamento piano T



Vista interna appartamento piano T





Vista interna appartamento piano 3



Vista interna bagno piano 3





Vista interna appartamento piano 3



Vista interna appartamento piano 3





Vista interna appartamento piano 3



Vista interna appartamento piano T







Vista interna bagno piano T



Vista interna appartamento piano T





Vista giardino appartamento piano T



Vista accesso ai boxes

