



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr. Antonio RUFFINO**

\*\*\*

*Procedura R.G.E. n° 275/2022*

*Creditore Procedente:*

(Avv. [REDACTED])

*Debitori Esecutati:*

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. Laera Antonio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bari col n. 4013 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari col n. 656, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe con provvedimento del 27/01/2023, e depositava atto di giuramento ed accettazione dell'incarico ricevuto in data 06/02/2023.

Il G.E. Dr. Antonio Ruffino affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati, ponendo i seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne*

*indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, 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; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse*



*di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esaminate le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si ritiene opportuno formare due lotti di vendita:

- **LOTTO 1** - Immobili siti nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 57 Particella 763 Sub. 3, piani terra - 1°, via Rocco Scotellaro n. 2 (**Abitazione in villino**) e presso il catasto fabbricati al Foglio 57 Particella 763 Sub. 2, piano S1, via Carlo Levi n. SN (**Rinessa**);

- **LOTTO 2** -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **LOTTO 3** - Immobile sito nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 239 Sub. 1, piani terra - 1°, c.da Talpullo n. 61 (**Abitazione in villino**);
- **LOTTO 4** - Immobili siti nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 237 Sub. 4, piano 1°, c.da Talpullo n. SN (**Opificio**), presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 237 Sub. 6, piano terra, c.da Talpullo n. SN (**Opificio**), presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 237 Sub. 7, piani terra - S1, c.da Talpullo n. SN (**Opificio**) e presso il catasto terreni al Foglio 1, Particelle 81 - 183 - 240, c.da Talpullo n. SN (**Fondi rustici**);
- **LOTTO 5** - [REDACTED]
- **LOTTO 6** - Immobili siti nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 42 Particella 3097 Sub. 1 (ex p.lla 68), piano terra, via Giorgio Amendola n. SN (**Collabente**), presso il catasto fabbricati al Foglio 42 Particella 3098 Sub. 1 (ex p.lla 194), piano terra, via Giorgio Amendola n. SN (**Collabente**) e presso il catasto fabbricati al Foglio 42 Particella 3099 Sub. 1 (ex p.lla 255), piano terra, via Giorgio Amendola n. SN (**Collabente**);
- **LOTTO 7** - Immobili siti nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificati presso il catasto terreni al Foglio 42, Particelle 55 - 57 - 58 - 244, c.da Via Vecchia Cassano o via Giorgio Amendola (**Fondi rustici - suoli edificabili**).

Il sottoscritto CTU, esaminati preliminarmente gli atti della procedura, in primo luogo ha controllato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e la stessa risale sino all'atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, il creditore procedente non ha provveduto a depositare gli estratti catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di pignoramento, sono indicati nella predetta certificazione notarile sostitutiva alla quale sono allegati gli stralci di mappa catastali.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori eseguiti, pertanto lo scrivente ha provveduto alla relativa richiesta inoltrata presso il comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (All. A1), il quale ha prodotto solo l'estratto di matrimonio in quanto i debitori sono coniugati tra loro (All. A2). Dal predetto certificato si evince che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED], e nelle annotazioni a margine risulta che hanno scelto il regime di separazione dei beni.

### ***1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

Con comunicazione (All. A3) trasmessa alle parti dal Custode giudiziario tramite P.e.c. in data 06/02/2023, si fissava il primo accesso e dunque le operazioni peritali di sopralluogo in data 23/02/2023 alle ore 11:00.

Alla data ed ora stabilita nella predetta comunicazione, lo scrivente, si è recato, unitamente al Custode nominato Notaio Amendolare Francesco, presso gli immobili pignorati siti nel comune di Santeramo in Colle, per effettuare il primo accesso ed il sopralluogo. In primo luogo sono stati visionati gli immobili facenti parte il lotto di vendita n. 2 ubicati alla via Don Luigi Sturzo, 33 e via Giovanni XXIII, 7, successivamente, non potendo visionare gli immobili siti alla via Rocco Scotellaro, 2 e via Carlo Levi, SN facenti parte del lotto di vendita n. 1, ci si è recati presso gli immobili siti alla c.da Talpullo facenti parte dei lotti di vendita nn. 3 e 4, anch'essi non visionati all'interno, in quanto concessi in comodato d'uso, e gli occupanti non disponibili ad effettuare l'accesso. Infine, ci si è recati presso gli immobili alla c.da Via Vecchia Cassano o Via Giorgio Amendola, ove è stato possibile solo visionare i fondi rustici (suolo edificabile) ed i fabbricati collabenti facenti parte dei lotti di vendita nn. 6 e 7, mentre gli immobili del lotto di vendita n. 5, essendo locati, l'occupante non si è reso disponibile a farli visionare, il tutto così come riportato nel verbale di primo accesso (All. A4).

Così come concordato con le parti, in data 21/03/2023 alle ore 10:00 si effettuava l'accesso presso gli immobili siti in Santeramo in Colle alla via Rocco Scotellaro, 2 e via Carlo Levi, SN facenti parte del lotto di vendita n. 1, ove l'occupante si è reso disponibile a farli visionare e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici degli stessi, nonché verifica degli elementi necessari per espletare l'incarico ricevuto dal sottoscritto. Alle ore 11:00 ci si è recati presso gli immobili siti alla c.da Talpullo, ossia presso gli immobili facenti parte dei lotti di vendita nn. 3 e 4, successivamente poi, ci si è recati presso gli immobili siti alla via Giorgio Amendola, 31/B facenti parte del lotto di vendita n. 5, il tutto così come riportato nel verbale di secondo accesso (All. A5).

In accordo con le parti, in data 30/03/2023 alle ore 09:30, lo scrivente effettuava altro accesso presso gli immobili pignorati siti nel comune di Santeramo in Colle alla via Giorgio Amendola (lotti di vendita nn. 5, 6 e 7), al fine di effettuare i rilievi metrici e fotografici degli stessi, nonché verifica di tutti gli elementi necessari, il tutto così come riportato nel verbale di terzo accesso (All. A6).

Successivamente, in data 07/04/2023 alle ore 15:30, lo scrivente effettuava altro accesso presso gli immobili pignorati siti nel comune di Santeramo in Colle alla via Don Luigi Sturzo, 33 e via Giovanni XXIII, 7, (lotto di vendita n. 2), al fine di effettuare i rilievi metrici e fotografici degli stessi, nonché verifica degli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il tutto così come riportato nel verbale di quarto accesso (All. A7).

In data 24/04/2023 alle ore 15:00, così come concordato con le parti, lo scrivente effettuava altro accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel comune di Santeramo in Colle alla c.da Talpullo, 61 (lotto di vendita n. 3), al fine di effettuare i relativi rilievi metrici e fotografici, e verifica di ogni altro elemento utile per la perizia di stima, il tutto così come riportato nel verbale di quinto accesso (All. A8).

Infine, così come concordato con le parti, in data 05/05/2023 alle ore 09:30, lo scrivente effettuava ulteriore accesso presso gli immobili pignorati siti nel comune di Santeramo in Colle alla c.da Talpullo, SN (lotto di vendita n. 4), al fine di effettuare i rilievi metrici e fotografici degli stessi, nonché verifica degli elementi necessari per espletare l'incarico ricevuto, il tutto così come riportato nel verbale di sesto accesso (All. A9).

## **2. CONCLUSIONI**

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati e relazioni di stima dei sette lotti di vendita e relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Seguono perizie di stima dei lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7.



Noci, 20/05/2023

L'Esperto Stimatore  
Geom. Laera Antonio



**ALLEGATI:**

- **A1.** Richiesta stato civile dei debitori eseguiti
- **A2.** Estratto dell'Atto di Matrimonio dei debitori eseguiti
- **A3.** Comunicazione di 1° accesso e operazioni peritali di sopralluogo
- **A4.** Verbale di 1° accesso
- **A5.** Verbale di 2° accesso
- **A6.** Verbale di 3° accesso
- **A7.** Verbale di 4° accesso
- **A8.** Verbale di 5° accesso
- **A9.** Verbale di 6° accesso
- **B.** Ricevute invio relazione tecnica di stima compendio pignorato

