

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 420/2022 tra [REDACTED]

Giudice: A. Ruffino

Relazione di Perizia Tecnica di Ufficio

dott.ssa agr.: Anna Ruggiero

Via Nuzzo Barba, n 16

70032 Bitonto (Ba)

cell.: 3332163288

e-mail: anna-ruggiero@libero.it

PEC: a.ruggiero@epap.conafpec.it



1. Premessa

La seguente relazione di consulenza tecnica di ufficio è redatta dalla sottoscritta dott. ssa agr. Anna Ruggiero iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Bari con il numero 1230, e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n. 377. La sottoscritta è stata nominata C.T.U. nel procedimento civile n. 420/22 R.G.E. promosso da [REDACTED], con decreto di nomina del 30 Gennaio 2023.

L'accettazione dell'incarico è avvenuto in data 13 Febbraio 2023, via telematica.

2. Quesiti riportati nel decreto di conferimento dell'incarico

Nel decreto di conferimento dell'incarico i quesiti a cui la sottoscritta, in qualità di C.T.U. deve rispondere mediante perizia di stima sono i seguenti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co 2 c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.LI. 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'iscrizione 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 fino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la 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.

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

- se la certificazione risalga fino 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione dal pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al precedente 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 precedente 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il



pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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. 4 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 specificare 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 presentazione 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 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 o ad al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 6) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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 di 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);

10) 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 castale;

11) 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 alleggi 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. Specifichi 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;

12) ad accertare che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



- 14) 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;
- 15) 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 soggetto 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;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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.
- 17) L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

1. n. 1 appartamento sito al primo piano di una palazzina, in via Auricarro n. 122, ex via del Crocifisso s.n.c., nella periferia di Palo del Colle. L'immobile è registrato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio delle Entrate di Bari, come segue: foglio di mappa 27, particella 1236 sub 10, p. 1, cat. A/3, cl. 3;
2. n. 1 locale box auto al piano interrato della stessa palazzina in cui si trova l'immobile n. 1. Il locale box-auto è registrato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio delle Entrate di Bari, come segue: foglio di mappa 27, particella 1236 sub 24, p. S1, cat. C/6, cl. 3.



3. Operazioni preliminari

Preliminarmente all'apertura delle operazioni peritali, avvenuta in data 13.03.2023 (allegato n. 1 - Verbale apertura delle operazioni peritali), la sottoscritta dopo aver scaricato e verificato la documentazione presente nel fascicolo telematico, per ognuno degli immobili, ha proceduto a richiedere copia della documentazione di seguito elencata presso gli Uffici competenti:

presso gli uffici della Conservatoria dell'Agazia delle Entrate di Bari

- 1) elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED] [REDACTED] (allegato 2 - Elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED]; allegato 3 - Elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED]);
- 2) nota di trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili (allegato 4-Nota di trascrizione del verbale di pignoramento);

presso gli uffici del Catasto Fabbricati dell'Agazia delle Entrate di Bari:

- 1) visure catastali, attuale e storica, di entrambi gli immobili (allegato 5 - Visura catastale attuale appartamento; allegato 6 - Visura catastale storica appartamento; allegato 7 - Visura catastale attuale locale- box; allegato 8 - Visura catastale storica locale - box);
- 2) planimetria, attuale e storica (allegato 9 - Planimetria appartamento e locale-box).

4. Apertura operazioni peritali

Le operazioni peritali, inizialmente fissate per il giorno 22.02.2023 (allegato 10 Comunicazione di apertura delle operazioni peritali), sono state rinviate al 13.03.2023, in seguito ad accordi telefonici tra l'avv. Vulpis e il sig. [REDACTED] (allegato n. 1 - Verbale di apertura delle operazioni peritali).

Durante l'apertura delle operazioni peritali, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di pignoramento, visionandone lo stato dei luoghi ed eseguendo le operazioni di misurazione degli ambienti interni oltre gli opportuni rilievi fotografici (allegato 11- Materiale fotografico).



5. Ulteriore documentazione acquisita

In seguito allo studio della documentazione allegata agli atti e in parte acquisita presso gli uffici preposti, si è reso necessario acquisire l'atto di acquisto degli immobili, presso lo studio notarile della prof.ssa Maria Chiara Tatarano, in Modugno (Allegato 16- Atto di acquisto degli immobili; Allegato 21- PEC inviata allo studio Tatarano per la richiesta dell'atto di acquisto), e inoltre, si è richiesta via PEC documentazione utile al rilascio della certificazione APE (Allegato 22-PEC di richiesta).

6. Risposta ai quesiti

Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, co 2, del c.p.c.

1-Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co 2 c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.LI. 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'iscrizione 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 fino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 (certificato notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga fino 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione dal pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al precedente 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 precedente 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Dal controllo degli atti e dei documenti depositati dal creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e consultabili nel fascicolo telematico istituito sul sito del Tribunale di Bari è risultata presente la seguente documentazione.

- 1) nota di deposito del pignoramento;
- 2) atto di acquisto degli immobili pignorati;
- 3) atto di pignoramento degli immobili;
- 4) contratto di mutuo fondiario tra i coniugi, il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- 5) istanza di vendita
- 6) certificato notarile;
- 7) nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- 8) nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo della procedura di espropriazione immobiliare.

In particolare, si rileva che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile, datato 22/10/2022, a firma del notaio, dott. Niccolò Tiecco, con studio notarile in Perugia, relativo al ventennio precedente alla trascrizione ipotecaria, compreso l'atto di acquisto degli immobili oggetto di pignoramento da parte degli esecutati.

Non risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici dei beni oggetto di pignoramento, pertanto, la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione degli stessi (allegato 5 - Visura catastale attuale appartamento; allegato 6 - Visura catastale storica appartamento; allegato 7 - Visura catastale attuale locale- box; allegato 8 - Visura catastale storica locale - box; allegato 9 - Planimetria appartamento e locale-box).

I dati catastali riportati nella certificazione notarile sono coincidenti con i dati catastali riportati negli estratti catastali.

Immobile n. 1

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
27	1236	10	A/3	3	4,5 vani	Totale 74 mq- Totale escluse aree scoperte 68 mq	325,37
Indirizzo			via Auricarro n. 122, ex via del Crocifisso s.n.c				
Dati anagrafici			[REDACTED]				
			[REDACTED]				
			[REDACTED]				

Immobile n. 2

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
27	1236	24	C/6	3	17 mq	Totale 17 mq	36,88
Indirizzo			via Auricarro n. 122, ex via del Crocifisso s.n.c.				
Dati anagrafici			[REDACTED]				
			[REDACTED]				
			[REDACTED]				

Dal certificato notarile si evince la seguente serie di trascrizioni riguardanti gli immobili n. 1 e n. 2:

- 1) pignoramento n. 51455/39809 del 24/10/2022 in favore di Group Spv S.R.L., con sede in Conegliano, contro i [REDACTED];
- 2) ipoteca volontaria n. 43019/7898 del 09/09/2008 in seguito ad un contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Trono Elio, in data 08/09/2008, rep. n. 44841/18235 per euro

130.000,00, della durata di 20 anni e 3 mesi, a favore della Banca Carime S.p.a., con sede Cosenza (CS);

- 3) atto di acquisto da parte dei coniugi in regime di comunione dei beni, [REDACTED], a rogito del notaio Tatarano Maria Chiara, sede Bari, rep. 6092 del 27/09/2000, trascritto il 28/09/2000 con il numero 32130/22070.

L'acquisto degli immobili oggetto di pignoramento (immobile n. 1 e immobile n. 2) è antecedente la data di trascrizione del pignoramento di un periodo superiore ai vent'anni (Allegato 16- Atto di acquisto degli immobili).

Altro certificato non depositato dal creditore è il certificato anagrafico di stato civile degli esecutati, pertanto, la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione dello stesso presso l'Ufficio Demografico del Comune di Palo del Colle (allegato 12 – Certificato Anagrafi con di stato civile).

Dal certificato anagrafico di stato civile risulta che il sig. [REDACTED] è coniugato con [REDACTED], in regime di comunione dei beni. Pertanto, come risulta dagli atti di causa, l'atto di pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi, in data 30 Settembre 2022.

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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. 4 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 presentazione 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 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 o ad al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 6) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) 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;
- 8) 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;
 - 9) 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 di 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);
 - 10) 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 castale;
 - 11) 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 alleggi 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. Specifichi 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;

- 12) ad accertare che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

La vendita degli immobili può avvenire separatamente, pertanto, si costituiscono n. 2 lotti di vendita come di seguito:

Lotto n. 1: appartamento uso abitativo, sito al primo piano di una palazzina bipiano e un piano interrato a cui si accede da una scala interna alla stessa palazzina, o tramite una rampa carrabile delimitata da un cancello. L'appartamento ha una superficie di 74,00 mq commerciali. La palazzina è ubicata in via Auricarro n. 122, ex via del Crocifisso s.n.c., nella zona periferica di Palo del Colle, caratterizzata da altre costruzioni simili. All'appartamento si accede dalla porta a sinistra di chi sale le scale ed è composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e ampio balcone a livello. L'appartamento confina con il vano scala e con una unità immobiliare abitativa di altrui proprietà. Per quanto riguarda le rifiniture si riportano alcune caratteristiche specifiche:

- pareti esterne di facciata: intonacate e tinteggiate con pittura per esterni;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti tranne le pareti della zona adibita a cucinino in parte rivestite con piastrelle in ceramica;
- soffitto: intonacato a civile liscio e tinteggiato;
- pavimentazioni e battiscopa in ceramica in tutte le stanze;
- il bagno è dotato di aerazione ed illuminazione naturale;
- porte interne: in legno;
- porta di ingresso: blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera e tapparelle;

Gli impianti tecnologici sono allacciati alle reti di distribuzione cittadina degli Enti erogatori;

l'appartamento è dotato di impianto TV, impianto citofonico e impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con termosifoni. I dati catastali dell'immobile sono i seguenti: foglio di mappa 27, particella 1236 sub 10, p. 1, cat. A/3, cl. 3 e rendita catastale € 325,37.

Lotto n. 2: locale-box auto sito al piano interrato di una palazzina bipiano, a cui si accede mediante scala interna e/o mediante rampa esterna chiusa da un cancello. La superficie commerciale è di 18, 50 mq. La palazzina è ubicata in via Auricarro n. 122, ex via del Crocifisso s.n.c., in zona periferica di Palo del Colle. La zona è caratterizzata da altre costruzioni simili, oltre che da villette

single e gruppi residenziali. Il locale box-auto è l'ultimo a sinistra di chi percorre lo spazio di manovra, è confinante con un'intercapedine, con l'area di manovra e con altro locale di diversa proprietà. La conformità del locale box è a pianta rettangolare ed è dotato di impianto elettrico autonomo. I dati catastali dell'immobile sono foglio di mappa 27, particella 1236 sub 24, p. S1, cat. C/6, cl. 3, e rendita catastale € 36,88.

Sulla base delle osservazioni fatte durante il sopralluogo entrambi gli immobili sono risultati in buono stato.

La vendita di entrambi gli immobili non è soggetta all'applicazione dell'IVA trattandosi di immobili di proprietà privata, il cui acquisto tra l'altro risale ad un periodo antecedente 5 anni.

La costruzione della palazzina su cui sono ubicati i n. 2 immobili oggetto di pignoramento è successiva al 2 Settembre 1967. La data di inizio dei lavori di costruzione è 10/12/1997 mentre la data di fine lavori è 08/06/2001. L'edificio è stato costruito in seguito al rilascio della concessione edilizia n. prot. 2264 del 15/07/1997;

Presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Palo del Colle la sottoscritta ha richiesto e ottenuto la documentazione di seguito elencata:

- 1) denuncia di inizio attività con prot. n. 10104 del 16/06/1999 (allegato 13- Copia DIA);
- 2) dichiarazione di ultimazione dei lavori del D.P.R. 425 del 22/04/1994, art. 4, con prot. n. 10353 del 13/06/2001 (allegato 14- Copia dichiarazione di ultimazione dei lavori);
- 3) attestazione di abitabilità del 18/06/2002 (allegato 15-Copia di attestazione di abitabilità).

Dalla verifica della predetta certificazione, risulta che i n. 2 immobili oggetto di pignoramento sono entrambi conformi dal punto di vista volumetrico alla documentazione catastale e tecnica reperita. Diversamente la disposizione interna dell'appartamento differisce rispetto alle planimetrie reperite sia presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Palo del Colle sia presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Bari, per l'assenza di un tratto divisorio dell'ambiente soggiorno-ingresso della lunghezza di circa 1 metro presente sulle planimetrie. Per sanare tale incongruenza la sottoscritta ha avviato la procedura di variazione catastale predisponendo una nuova planimetria dell'appartamento. La variazione catastale è stata approvata in data 14/08/2023, prot. n. 0205897 (allegato n. 17- Documentazione variazione catastale). Rimane a carico dell'acquirente la procedura di risanamento urbanistica che prevede la presentazione di una pratica CILA tardiva presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Palo del Colle i cui costi constano del pagamento di: 1) sanzione di circa euro 1.050,00, da versare all'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle; 2) onorario del tecnico quantificabile in circa euro 1.100,00+IVA.

In merito alla certificazione energetica, la sottoscritta ha provveduto al conseguimento della certificazione APE che si allega alla presente (allegato n. 18-Certificazione Ape).

Dalla certificazione notarile, predisposta dal notaio Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia (PG), non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità degli immobili pignorati, e sono a completo uso degli esecutati e della propria famiglia

I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto attiene i "Vincoli e oneri condominiali", bisogna considerare che si tratta di unità immobiliari appartenenti ad un complesso edilizio di tipo condominiale per i quali sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale, come meglio precisato nel regolamento di condominio. Inoltre, in merito alle spese condominiali, la sottoscritta ha ricevuto dettagliate informazioni via PEC dall'amministratore del condominio, avv. Donato Schirone, con studio in Bari, alla via Guido Dorso n. 49, in data 06/07/2023 (allegato n. 19-PEC richiesta informazioni all'amministrazione condominiale; allegato n. 20 PEC ricevuta dall'amministrazione condominiale).

Le spese fisse di gestione e di manutenzione per gli immobili oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- a) spese ordinarie mensili appartamento € 43,00;
- b) spese ordinarie mensili locale-box auto € 1,00;

escludendo i consumi idrici ed eventuali quote straordinarie conteggiate a parte. Inoltre, alla data di ricevimento della PEC, 06/07/2023, da parte dell'amministratore condominiale, sussiste un debito di quote condominiali ordinarie e di consumi idrici, da parte dei [REDACTED], pari ad euro 828,06 salvo conguaglio a debito o a credito, eventualmente, risultanti dal rendiconto consuntivo anno 2022 non ancora approvato a tale data. Non sussistono liti in corso condominiali e non sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione.

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Per la determinazione del valore degli immobili pignorati, la sottoscritta ha applicato il metodo di stima sintetica (cioè per comparazione dei beni oggetto di pignoramento con altri analoghi che, nella stessa area e in epoca recente, sono stati oggetto di compravendita in libera contrattazione di mercato). Tale stima è stata possibile mediante l'analisi di mercato e l'analisi dei dati forniti dalla banca dati quotazione immobiliari dell' Agenzia delle Entrate.

I prezzi di vendita al mq ricavati sono i seguenti:

ASTE GIUDIZIARIE®
 ✓ 1.000,00 €/mq per l'appartamento;
 ✓ 600,00 €/mq per il locale – box;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pertanto, si calcola come segue:

Immobile n. 1- Appartamento uso abitativo	Superficie (mq)	Prezzo di vendita al mq (€)	Valore totale dell'immobile (€)
	74,00	1.000,00	74.000,00
Immobile n. 2-Locale box auto	18,50	600,00	11.100,00

ASTE GIUDIZIARIE®

I valori totali dell'immobile calcolati vanno ridotti secondo le indicazioni riportate al punto 9) dei quesiti:

ASTE GIUDIZIARIE®

- 1) riduzione per oneri di risanamento urbanistico (si veda pag. 17 della presente relazione);
- 2) riduzione forfettaria pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- 3) riduzione per spese condominiali insolute (si veda pag. 18 della presente relazione).

Pertanto, ne consegue:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

	Valore totale iniziale dell'immobile (€)	Riduzione forfettaria pari al 15% (€)	Riduzione per oneri di risanamento (€) (pag. 17 della presente relazione);	Riduzione per spese condominiali (€)	Valore finale dell'immobile (€)
Immobile n. 1- Appartamento uso abitativo	74.000,00	11.100,00	2.150,00+300,00 (IVA e cassa prof.) = 2.450,00	828,06	59.621,94
Immobile n. 2- Locale box auto	11.100,00	1.665,00	0,00	0,00	9.435,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il valore dell'immobile costituente il lotto n. 1 (appartamento) è quantificato in euro 59.621,94, mentre il valore dell'immobile n. 2 (locale-box) è di euro 9.435,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



7. Conclusioni

A conclusione di quanto fin'ora riportato, la sottoscritta ritiene che i beni oggetto di pignoramento possano essere venduti separatamente in n. 2 lotti.

Lotto n. 1: appartamento uso abitativo, sito al primo piano di una palazzina bipiano e un piano interrato a cui si accede da una scala interna alla stessa palazzina, o tramite una rampa carrabile delimitata da un cancello. L'appartamento ha una superficie di 74,00 mq commerciali. La palazzina è ubicata in via Auricarro n. 122, ex via del Crocifisso s.n.c., nella zona periferica di Palo del Colle, caratterizzata da altre costruzioni simili. All'appartamento si accede dalla porta a sinistra di chi sale le scale ed è composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e ampio balcone a livello. L'appartamento confina con il vano scala e con una unità immobiliare abitativa di altrui proprietà. L'appartamento è dotato di impianto TV, impianto citofonico e impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con termosifoni. I dati catastali dell'immobile sono i seguenti: foglio di mappa 27, particella 1236 sub 10, p. 1, cat. A/3, cl. 3 e rendita catastale € 325,37. Per esso si stima un valore pari a € 59.621,94.

Lotto n. 2: locale-box auto sito al piano interrato di una palazzina bipiano, a cui si accede mediante scala interna e/o mediante rampa esterna chiusa da un cancello. La superficie commerciale è di 18, 50 mq. La palazzina è ubicata in via Auricarro n. 122, ex via del Crocifisso s.n.c., in zona periferica di Palo del Colle. La zona è caratterizzata da altre costruzioni simili, oltre che da villette singole e gruppi residenziali. Il locale box-auto è l'ultimo a sinistra di chi percorre lo spazio di manovra, è confinante con un'intercapedine, con l'area di manovra e con altro locale di diversa proprietà. La conformità del locale box è a pianta rettangolare ed è dotato di impianto elettrico autonomo. I dati catastali dell'immobile sono foglio di mappa 27, particella 1236 sub 24, p. S1, cat. C/6, cl. 3, e rendita catastale € 36,88. Per esso si stima un valore pari a € 9.435,00.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Bitonto, 02/09/2023.

Il C.T.U.
dott.ssa agr. Anna Ruggiero

