

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N.581/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:

ILL.MO DOTT. ACHILLE BIANCHI

C.T.U.:

ING. LEONARDO ALESSANDRO ROSSI

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARI SOC.COOP.
P.iva 04499160721

contro

[REDACTED]

Marzo 2017

Premessa

Il sottoscritto Ing. Leonardo Alessandro Rossi, c.f.: RSSLRD73C04A662Q, con studio in Bari, alla Via De Rossi, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.5607 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n.2084, all'udienza del 29 Novembre 2016 è stato nominato Esperto del Giudice, ex. Art.569 C.P.C, nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al R.G.E. col n.581/2016 e promosso dalla **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARI SOC. COOP** (P.I.: 04499160721), contro [REDACTED] con Giudice dell'Esecuzione Dott. Achille Bianchi.

A seguito del giuramento, il sottoscritto ritirava il relativo Verbale, ricevendo i seguenti quesiti:

1.1 CONTROLLI la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un solo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

1.2 PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile: a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relativamente all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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 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.

1.3 REDIGA quindi, in fascioletti separati limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni,; a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via. Numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi; e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri o vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: > domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; > atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; > convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; >altri, per limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); >l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene; per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: >iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore precedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali); >per eventuali

difformità urbanistico - edilizie; >difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

> l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); >eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; >eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; >eventuali cause in corso.

La valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi in sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini quindi il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v.artt. 30,31,33,34,35 e 37 del T.U. edilizia d.p.r. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fomisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

In data 20/12/2016, giorno fissato per il primo sopralluogo, non si è presentato nessuno dei convocati.

In data 22/12/2016, giorno fissato per il secondo sopralluogo, è stato possibile prendere visione soltanto di una parte dei beni oggetto della procedura, per indisponibilità degli esecutati, con rinvio al 04/01/2017 per il completamento delle operazioni peritali.

In data 03/01/2017, il sottoscritto riceveva comunicazione telefonica da parte degli esecutati, per richiesta di rinvio delle operazioni peritali, a seguito di indisposizione salutare dei proprietari dell'appartamento, oggetto di sopralluogo.

In data 16/01/2017, si sono, finalmente, potute concludere le operazioni peritali.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la seguente relazione tecnica.

Ai fini della procedura, il sottoscritto CTU presenta la relazione di stima, elaborando n.9 fascioletti indipendenti, ciascuno per ogni lotto individuato dagli estremi catastali che caratterizzano il singolo bene, predisposti quindi alla vendita separata.