

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. A. RUFFINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 160/2023

PROMOSSO DA: ISEO SPV s.r.l.

IN DANNO DI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nadir AULISIO
Via Alberotanza, 16 – 70125 - Bari (BA)
Tel. 080/5014176 – cell. 328/9278106

e-mail nadir.aulizio@alice.it – PEC nadir.aulizio7562@pec.ordingbari.it

C.F. LSANDR79H20A662C – P. IVA 06724830721

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Con provvedimento del 27/07/2023, il G.E. Dott. A. Ruffino nominava il sottoscritto Ing. Nadir Aulisio, residente in Bari alla Via Luigi Ricchioni, 30, con studio professionale in Bari alla Via Alberotanza, 16 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7562, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe. Con la stessa ordinanza, si invitava il sottoscritto per procedere al giuramento telematico di rito per l'accettazione del mandato. In tale occasione, dopo aver accettato l'incarico e prestato la formula di impegno, il G.E., affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti accertamenti:

FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita, nei termini 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 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conse-



guenti 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- 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 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. 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 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 allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune 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'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;

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, specifi-



cando 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 i 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 alleghi 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. 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).



liari 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne 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 regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA**1 . CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

L'immobile oggetto di pignoramento è specificato qui di seguito:

1. Appartamento in Bari (BA) alla via Piemonte, 21 – piano terzo - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 17 Particella 801 sub. 23 – piano 3 - Categoria A/3 classe 3 vani 6,5 – Rendita catastale € 788,89;

L'immobile è di proprietà di:

- C.F., nato a il, per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- C.F., nato a il, per 1/2 in regime di comunione dei beni con

ed è pervenuto allo stesso attraverso il seguente atto:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 07/08/2017 (Repertorio n. 51778) a rogito Notaio Michele LABRIOLA.

Precedentemente l'immobile era stato acquistato a mezzo di:

- atto di compravendita del 31/07/2009 (Rep. N. 26521), a rogito Notaio Angela COTUGNO.

Dal certificato ipotecario speciale rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari depositato all'atto del pignoramento, risulta che sull'immobile gravano la seguente formalità:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 12/04/2023 Ufficiale Giudiziario Unep Corte D'Appello di Bari, (Registro generale n. 22513 Registro particolare n. 17066 Presentazione n. 32 del 10/05/2023) a favore ISEO SPV s.r.l. con sede in Conegliano Veneto (TV) CF. 05045600268 contro, C.F., nato a il

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza secondo quanto richiesto nei quesiti dell'Ill.mo G.E., è stato effettuato di concerto tra il sottoscritto ed il custode, ed è stata prodotta la checklist (Allegato A.8).

2 . VISITE DI SOPRALLUOGO E RILIEVI

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- In data **02/08/2023** si è effettuato il deposito telematico dell'accettazione dell'incarico;
- In data **01/09/2023** mediante il sistema informatico SISTER dell'Agenzia del Territorio si è provveduto ad estrarre copia elettronica di:
 - Visura storica del Foglio 17 Particella 801 sub. 23;
 - Planimetria catastale del Foglio 17 Particella 801 sub. 23

- In data **06/09/2023** previo avviso alle parti, con lettera raccomandata con R.R del 03/08/2023 il sottoscritto si è recato unitamente alla Custode del Bene, Dott.ssa Alessandra L'ABBATE presso l'immobile oggetto del presente procedimento, ma non si è potuto effettuare l'accesso per la non disponibilità del proprietario, che dichiarava di non aver ritirato e letto la comunicazione a mezzo raccomandata;
- In data **05/09/2023** il sottoscritto richiedeva copia dell'atto di proprietà dell'immobile al Notaio LABRIOLA;
- In data **05/09/2023** il sottoscritto richiedeva copia dell'atto di proprietà dell'immobile al Notaio COTUGNO;
- In data **08/09/2023** previo appuntamento concordato con il proprietario, il sottoscritto si è recato, unitamente alla Custode del Bene, Dott.ssa Alessandra L'ABBATE, presso l'immobile oggetto del presente procedimento e si è dato inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi fotografici e metrici;
- In data **06/09/2023** si è effettuato accesso agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari non ritrovando licenza edilizia di costruzione dell'immobile, non presente negli Archivi Comunali;
- In data **24/11/2023** si è ottenuta l'entità delle spese condominiali dovute dall'esecutato;
- In data **06/12/2023** presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare si è proceduto alle indagini inerenti iscrizioni e trascrizioni.

3 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il lotto sarà unico:

- LOTTO "A" costituito da:

Appartamento in Bari (BA) alla via Piemonte, 21 – piano terzo - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 17 Particella 801 sub. 23 – piano 3 - Categoria A/3 classe 3 vani 6,5 – Rendita catastale € 788,89

4 . REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE

Dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari è emerso quanto segue:

Non è stato possibile ottenere la Licenza Edilizia originale dello stabile.

Lo stabile risulta privo di Certificato di Abitabilità

5 . IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto del presente Procedimento risulta regolarmente accatastrato.

L'unità immobiliare così come identificata in atti presso N.C.E.U. intestata a

- C.F., nato a il, per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- C.F., nato a il, per 1/2 in regime di



comunione dei beni con

In particolare:

- LOTTO "A" costituito da:
 - Appartamento in Bari (BA) alla via Piemonte, 21 – piano terzo - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 17 Particella 801 sub. 23 – piano 3 - Categoria A/3 classe 3 vani 6,5 – Rendita catastale € 788,89.

Per il lotto individuato, si redige separatamente il Fascicolo "A". All'interno di tale Fascicolo contenente la relazione di stima, viene allegata la documentazione corrispondente al lotto individuato.



ELENCO COMPLESSIVO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO	DESCRIZIONE
FASCICOLO A	Relazione di stima Lotto "A"
ALLEGATO A.1	Planimetria
ALLEGATO A.2	Documentazione fotografica
ALLEGATO A.3	Planimetria catastale
ALLEGATO A.4	Visura Storica Immobile
ALLEGATO A.5	Atti di proprietà
ALLEGATO A.6	Visura ipotecaria
ALLEGATO A.7	Richieste di accesso e visione pratiche edilizie
ALLEGATO A.8	Check list
ALLEGATO A.9	Verbale di sopralluogo

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione Peritale, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per quanto eventualmente necessario.

Bari li, 06/12/2023

IL C.T.U.
Ing. Nadir AULISIO

