



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

## Ufficio Esecuzione Immobiliare



Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 405/2022 tra



**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: [anna29ruggiero@gmail.com](mailto:anna29ruggiero@gmail.com)**

**PEC: [a.ruggiero@epap.conafpec.it](mailto: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. 405/22 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 in merito ai quesiti a cui il C.T.U. deve rispondere mediante perizia di stima è riportato come segue:

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.I.I. 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 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, 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.

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) Compiti 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, effettuare 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, verificare 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, verificare 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 sanatori;

- 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 catastale;
- 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 inviarne copia ai creditori precedenti 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.

disimpegno); il secondo piano è composto da un vano lavanderia oltre al lastrico solare. La villa e le relative pertinenze sono delimitate da un muro di cinta; l'ingresso principale della villa è posto su Lungomare Cristoforo Colombo n. 240, essa è servita anche da un accesso secondario posto al n. 24 di via Dalmazia. La villa è circondata nella parte anteriore (zona fronte-mare, via Lungomare Cristoforo Colombo) da un giardino e nella parte posteriore da un cortile pavimentato con piscina e vani tecnici. L'unità immobiliare, in cattivo stato di manutenzione, è dotata delle seguenti pertinenze scoperte:

- 1) struttura in muratura con copertura provvisoria (all.to 10-Foto n. 1);
- 2) vano in muratura e solaio nella zona giardino, fronte via Lungomare Cristoforo Colombo (all.to 10 - Foto n. 2 e n. 3);
- 3) struttura in cemento armato costituita da pilastri e solaio adibita a tettoia sulla particella 581 e sull'attigua pertinenza della particella 70 (all.to 10 - Foto n. 4).

Lo studio della documentazione catastale, e dei diversi atti di compravendita, hanno rilevato l'originaria consistenza dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il foglio di mappa 15, particella 70, sub 1, comprendente gli accessori indicati come legnaia e stalla (all.to 7 - Planimetria d'impianto), i quali in seguito a lavori di ristrutturazione sono stati accorpati di fatto rispettivamente alle unità catastalmente identificate come foglio di mappa 15 particella 580 e foglio di mappa 15 particella 579.

Si precisa che l'accesso al locale autorimessa (foglio 15, particella 580, sub intero) avviene attraversando la pertinenza scoperta dell'unità oggetto di pignoramento (foglio 15, particella 70, sub 1). Pertanto, sarebbe necessario costituire, in caso di compravendita dell'immobile pignorato, una servitù di passaggio a servizio della particella 580 (all.to 7 - Planimetria d'impianto e all.to 18- Planimetria delle difformità).

### **3. Operazioni preliminari**

Preliminarmente all'apertura delle operazioni peritali, avvenuta in data 10/03/2023 (allegato n. 1 - Verbale apertura delle operazioni peritali), la sottoscritta, dopo aver scaricato e verificato la documentazione presente nel fascicolo telematico, ha proceduto a richiedere copia della documentazione mancante presso gli Uffici competenti, come specificato di seguito:



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

- 1) elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED], (allegato 2 – Ispezione sintetica per nominativo a nome [REDACTED]);
- 2) elenco sintetico delle formalità per immobile (allegato 3- Ispezione sintetica per immobile);

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

- 1) visura catastale attuale (allegato 4 - Visura catastale attuale) e storica (allegato 5 - Visura catastale storica);
- 2) planimetria attuale (allegato 6 - Planimetria attuale);

#### **4. Apertura operazioni peritali**

Le operazioni peritali, inizialmente fissate per il giorno 01.03.2023 (allegato 9 comunicazione di apertura delle operazioni peritali), in seguito ad accordi verbali avvenuti in loco con il marito della sig.ra [REDACTED], sono state rinviate al giorno 10.03.2023 (allegato n. 1 - verbale di apertura delle operazioni peritali).

Durante l'apertura delle operazioni peritali, è stato possibile accedere all'immobile visionandone lo stato dei luoghi ed eseguendo le operazioni di misurazione degli ambienti interni oltre che gli opportuni rilievi fotografici (allegato 10-Materiale fotografico).

#### **5. Ulteriore documentazione acquisita**

La presenza di difformità riscontrate in loco rispetto alla piantina d'impianto dell'immobile (allegato 7 - Planimetria d'impianto, all.to 18- Planimetria delle difformità), ha reso necessario approfondire le informazioni già reperite con ulteriori ricerche presso l'Archivio notarile e l'Archivio di Stato, entrambi in Bari.

Le ulteriori ricerche svolte presso i suddetti uffici hanno permesso di acquisire le generalità dei proprietari dell'unità immobiliare pignorata susseguitisi nel tempo fino ad arrivare alle generalità delle parti intervenute nella compravendita del terreno su cui è stato costruito l'immobile. L'acquisizione di tali informazioni si sono rese necessarie al fine ricercare eventuali pratiche edilizie in cui rinvenire la descrizione dell'esatta consistenza del bene, oggi oggetto di stima. In

particolare, le ulteriori informazioni sono state utili per accertare che il piano scantinato, se pur non riportato nella planimetria d'impianto di fatto fosse già stato descritto come nell'atto di compravendita dell'immobile da parte di Scianatico Giuseppe, stilato nel 1923.

Di seguito si specifica in ordine cronologico la documentazione acquisita successivamente all'apertura delle operazioni peritali.

Documentazione acquisita dall'avv. Panza

Copia dell'atto di compravendita dell'immobile pignorato da parte della sig.ra [REDACTED]  
(All.to n.11 - Atto di compravendita dell'immobile).

Documentazione acquisita presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Bari

Copia conforme della planimetria d'impianto (Allegato 7 - Planimetria d'impianto) e modelli di accertamento e classamento dell'immobile (Allegato 8- Modello di accertamento e classamento).

Informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari

In virtù della variazione per sostituzione delle planimetrie e ampliamento presentata dalla [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate –Servizi Catastali, il 5/2/2018, e rinvenuta sulle visure attuali e storiche acquisite dalla sottoscritta (allegato 4 - Visura catastale attuale; e allegato 5 - Visura catastale storica), si è proceduto all'invio di una richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie per opere di ristrutturazione e ampliamento degli ambienti (Allegato 12-Richiesta accesso agli atti). La risposta pervenuta dall'Ufficio Tecnico è stata negativa a conferma del mancato deposito sia di pratiche edilizie sia di pratiche di condono edilizio a nome di [REDACTED] (Allegato n.13 - Risposta ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari).

Informazioni acquisite presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Bari

In considerazione dell'accorpamento di fatto di parte delle porzioni delle pertinenze scoperte del foglio di mappa 15, particella 70, sub. 1, alle particelle 579 e 580 del medesimo foglio di mappa, verificate durante l'apertura delle operazioni peritali si è proceduto all'invio della richiesta di rilascio della copia delle planimetrie catastali dei beni confinanti all'Ufficio Catasto dell'Agenzia

delle Entrate di Bari (Allegato 14 -Richiesta rilascio planimetrie). Anche in questo caso la risposta pervenuta dall' Ufficio è stata negativa perché non risultano planimetrie depositate, pertanto, rimane confermata la consistenza originaria dell'unità immobiliare del foglio 15, particella 70, sub 1 rinvenuta dalla planimetria d'impianto (Allegato 7 - Planimetria d'impianto) e cioè intero lotto ad eccezione del vano identificato con la p.lla 579 e del vano garage identificato con la p.lla 580. (Allegato 15 -Risposta ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari).

#### Informazioni acquisite presso l'Archivio Notarile di Bari

Come già detto, vista la planimetria d'impianto rinvenuta presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 7 - Planimetria d'impianto) intestata a Ceci Maria Benedetta non riportante il piano cantinato si è reso necessario verificare presso l'Archivio notarile di Bari, la consistenza dell'unità immobiliare consultando gli atti di provenienza dell'immobile di seguito riportati:

1. atto di compravendita rep. n. 52808/2274, il 31/03/1970, stipulato dal notaio Berardino Rotondo con studio in Conversano tra .....
2. atto di compravendita rep. n. 623, il 17/09/1940, stipulato dal notaio De Pinto con studio in Bari tra .....
3. atto di compravendita rep. n. 342, il 09/01/1930, stipulato dal notaio Michele Labriola tra .....

#### Informazioni acquisite presso l'Archivio di Stato di Bari

La mancata chiarezza calligrafica e descrittiva degli atti visionati presso l'Archivio notarile e sopraelencati ha reso necessario visionare i registri catastali dei fabbricati, in formato cartaceo presso l'Archivio di Stato (Allegato 16 -Richiesta registri catastali fabbricati). Durante tale verifica è stato possibile reperire il numero dell'atto di compravendita dell'immobile da parte di , a nome del notaio D'Addosio Nicola del 13/03/1923 e registrato a Canneto con il n. 324 il 24/03/1923. Tale informazione ha consentito di ultimare le ricerche presso l'Archivio notarile di Bari.

Eseguita una seconda ricerca presso l'Archivio Notarile di Bari, dove è stato visionato l'atto di compravendita stilato dal notaio, in data 13/03/1923 e registrato a Canneto il 24/03/1923, con il n.ro 324, si è potuto appurare che il fabbricato, non allibrato perché come riportato nello stesso atto era stato costruito da poco tempo, e ricadente in agro di Giovinazzo (oggi agro di Bari), fu acquistato dal sig. e e venduto dai sigg.

In tale atto è riportata la descrizione del piano cantinato, a conferma della presenza di tale ambiente sin dal momento della costruzione dell'immobile.

### **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.I.I. 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 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 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.

La documentazione depositata dal creditore procedente e consultabile nel fascicolo telematico è risultata essere la seguente:

- 1) attestazione di conformità;

- 2) procura del 23/07/2020;
- 3) procura del 31/07/2018;
- 4) visura camerale di "Cerved Credit Management S.p.A.;
- 5) mandato alle liti;
- 6) mutuo ipotecario;
- 7) atto di precetto notificato;
- 8) atto di pignoramento;
- 9) nota di trascrizione ipoteca;
- 10) relazione notarile;
- 11) istanza di vendita;

Di particolare interesse per il lavoro della sottoscritta è il deposito della certificazione notarile, datata 24/10/2022, a firma del notaio, dott. Luca Dell'Aquila, con studio notarile in Frosolone (IS), dalla quale si evince una serie continua di trascrizioni riferite al ventennio precedente alla trascrizione ipotecaria in corso e comprendente l'atto di acquisto dell'immobile pignorato da parte degli esecutati.

Nella certificazione notarile risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (atto di pignoramento trascritto al registro generale con il numero 51644 e al registro particolare con il numero 38026 del 10.10.2022), è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] (unica proprietà del bene), dal signor [REDACTED] per atto di compravendita, n. di rep. 27384, stipulato presso il notaio, Giuseppe Cardinali di Bari, il 25.10.2000.

Dati catastali dell'immobile

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
15	70 graffata con la particella 581 sub 1	1	A/8	2	13 vani	Totale 345 mq	2.047,75
<b>Indirizzo</b>			via Lungomare Cristoforo Colombo n. 240				
<b>Dati anagrafici</b>			[REDACTED], con piena proprietà				

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto notarile sono coincidenti con i dati catastali riportati nelle visure catastali visura catastale attuale (allegato 4 - Visura catastale attuale e allegato 5 - Visura catastale storica).

Dal certificato notarile si evincono anche le seguenti trascrizioni:

- 1) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 51644 registro particolare n. 38026 del 10/10/2022;
- 2) iscrizione ipotecaria volontaria registrata al registro generale con il n. 22132 e al registro particolare con il n. 3223 del 16.05.2018 per euro 260.000,00.

L'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento è antecedente la data di trascrizione del pignoramento di un periodo superiore ai vent'anni.

Non essendo stati depositati dal creditore precedente, la sottoscritta ha provveduto a richiedere copia delle visure catastali e delle planimetrie, attuali e storiche, dell'unità immobiliare, presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Bari (allegato 4 - Visura catastale attuale; allegato 5 - Visura catastale storica; allegato 6 - Planimetria attuale; allegato 7 - Planimetria d'impianto).

Altro certificato non depositato dal creditore è il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutata, acquisito dalla sottoscritta, presso l'Ufficio Demografico del Comune di Bitonto (allegato 17 - Certificato Anagrafico di stato civile), e dal quale risulta che la sig.ra [REDACTED] è coniugata con [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

### **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 sanatori;
- 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.

La vendita del bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale dei luoghi, può avvenire solo come lotto singolo. La possibilità di dividere il bene pignorato in più lotti di vendita è subordinata al risanamento delle opere non autorizzate (nuova scala, vano ascensore, aperture sui muri portanti oltre le pertinenze esterne quali: tettoia, piscina e vani tecnici, per le quali è necessario il rilascio del certificato d'idoneità statica. Infatti, se dal certificato di idoneità statica tali opere risultassero idonee si potrebbe procedere con il risanamento, invece in caso di esito negativo delle prove di staticità si dovrebbe procedere con la demolizione delle opere attualmente abusive. Solo successivamente, in un caso o nell'altro, si potrebbe ipotizzare la vendita dell'immobile in più lotti.

Lotto di vendita unico: l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una casa di abitazione su più livelli, sita in Bari – Quartiere Santo Spirito, in via Lungomare Cristoforo Colombo n. 240, ad angolo con via Dalmazia, ove esiste un altro accesso carrabile al numero civico n. 24. La villa è composta da piano seminterrato, un piano terra composto da ampio soggiorno, ampia zona adibita a cucina-pranzo e ampio bagno con vasca idromassaggio, oltre ad un vano scala nonché vano ascensore a servizio del primo e del secondo piano. Il primo piano presenta tre vani ed accessori (n. 2 bagni, ripostiglio e disimpegno). Sussistono anche un lastrico sovrastante con vano lavanderia ed un circostante giardino recintato, confinante con le predette vie, oltre altre pertinenze e strutture di medesima proprietà. Attualmente il tutto figura catastalmente identificato, anche con riferimento alle planimetrie depositate nel catasto dei fabbricati del Comune di Bari, alla Sezione urbana SPI, al foglio di mappa 15, particella 70, subalterno 1 e particella graffata 581, subalterno 1, con i seguenti ulteriori dati, cat. A/8, classe 2, vani 13, superficie catastale totale mq 345 R.C. € 2.047,75.

Per quanto riguarda le rifiniture si riportano alcune caratteristiche specifiche:

- pareti esterne di facciata: intonacate e tinteggiate;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura e del bagno del primo

piano rivestiti con piastrelle in ceramica;

- soffitto: intonacato a civile liscio e tinteggiato;

- pavimentazioni e battiscopa mista con parquet e gres;

- i bagni sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale (il bagno del piano terra è dotato anche di vasca idromassaggio);

- porte interne: in legno;

- porta di ingresso: con struttura in ferro-legno;

- infissi esterni: in legno con vetro camera e persiane;

- ascensore interno;

- piscina con pertinenza coperte (tettoia e vani tecnici) e scoperte (cortile), ubicati nel cortile retrostante la villa;

- piccole zone nella zona antistante la villa;

Gli impianti tecnologici sono allacciati alle reti di distribuzione cittadina degli Enti erogatori; la villa è dotata di impianto TV, impianto citofonico e impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

Sulla base delle osservazioni fatte durante il sopralluogo l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione (Allegato 10-Materiale fotografico). Inoltre, la presenza di pertinenze esterne, nella parte retrostante della villa, attualmente di medesima proprietà, richiede la costituzione di una servitù di passaggio per consentirne l'accesso.

In merito all'applicazione dell'IVA in fase di vendita, trattandosi di immobile di proprietà privata, il cui acquisto risale ad un periodo antecedente i 5 anni dalla data odierna, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'IVA.

L'immobile è a completo uso della esecutata.

La costruzione della villa è antecedente il 2 Settembre 1967. Inoltre presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Bari risultano l'accertamento e il classamento dell'unità immobiliare datati 29/07/1943.

Dall'atto di acquisto del 25/10/2022, risulta che la [REDACTED] ha acquistato l'immobile conforme alla planimetria del 1943 reperita presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Bari. Nel medesimo atto di compravendita, il venditore, sig. , dichiara che l'immobile non aveva subito opere edilizie da ritenersi soggette a concessioni o autorizzazioni.

Durante il sopralluogo le situazioni di difformità edilizia rispetto a quanto riportato nelle planimetrie d'impianto catastale riguardano sia la zona esterna sia la zona interna, e sono le seguenti elencate (all.to 18- Planimetria delle difformità).

Zona esterne:

- 1) pavimentazione parziale della zona giardino;
- 2) piscina sul retro della villa;
- 3) tettoia con solaio in cemento-armato;
- 4) accorpamento degli accessori a favore delle limitrofe proprietà della medesima sig.ra [REDACTED] (foglio di mappa 15 particelle 579 sub intero e 580 sub intero);
- 5) realizzazione di piccole volumetrie realizzate sul giardino antistante e in prossimità della piscina;

Zona interna:

- 1) demolizione di muratura portante;
- 2) modifica della scala;
- 3) realizzazione del vano ascensore;
- 4) installazione ascensore;
- 5) variazione di apertura sui muri portanti interni;
- 6) scala a chiocciola di collegamento del piano terra con piano interrato visibilmente di nuova costruzione;

Come detto, in precedenza, è doveroso precisare che la richiesta di sanatoria per le suddette difformità è subordinata alla verifica di staticità (prove di collaudo, ecc.) delle opere strutturali realizzate abusivamente, di cui ai punti 2-3-4-5 della zona esterna e i punti 1-2-3-4-5 e 6 della zona interna.

I costi (molto esosi) e i tempi (molto lunghi) di tali verifiche non sono preventivamente quantificabili con esattezza e pertanto, non è possibile allo stato attuale avviare la procedura di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. Ne consegue l'impossibilità di procedere con la variazione catastale presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate. Si ricorda che qualora l'esito delle prove di staticità fosse negativo la procedura di sanatoria non sarebbe possibile pertanto si dovrebbe procedere con la demolizione delle opere predette.

### **Determinazione del valore degli immobili pignorati**

Da un'analisi di mercato e dai dati reperiti dalla banca dati quotazione immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in considerazione dello stato dei luoghi, è stato possibile determinare il valore dell'unità immobiliare pignorata, adottando il metodo di stima sintetica, ricorrendo cioè alla 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 analisi ha

consentito di ricavare per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento il prezzo di vendita per mq pari a euro 1.800,00.

Pertanto, si ricava che il valore di mercato dell'unità immobiliare è :

Immobile	Superficie commerciale (mq)	Prezzo di vendita al mq (€)	Valore totale dell'immobile (€)
	503,00	1.800,00	905.400,00

Al valore sopra riportato bisogna applicare le riduzioni di cui al punto 9) dei quesiti:

- 1) riduzione forfettaria pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- 2) riduzione per oneri di risanamento urbanistico precedentemente riportati;

Al fine di quantificare il valore dell'immobile si ritiene di calcolare i costi per le riduzioni di cui al punto 2), pari a 65.000 €. Tali costi corrispondono alla stima dei costi da sostenere qualora si procedesse alla demolizione delle opere abusive e al ripristino iniziale dei luoghi. Si ritiene di procedere in tal senso in quanto tali operazioni richiedono dei tempi più brevi rispetto ai tempi richiesti per la pratica di risanamento, subordinate all'esito positivo delle prove di verifica della staticità.

	Valore totale iniziale dell'immobile (€)	Riduzione forfettaria pari al 15% (€)	Riduzione per oneri di risanamento (€)	Valore finale dell'immobile (€)
Immobile	905.400,00	135.810,00	65.000,00	704.590,00

Pertanto, si stima che il valore finale dell'unità immobiliare è pari a euro 704.590,00

### Conclusioni

A conclusione di quanto fin'ora riportato, la sottoscritta ritiene che il bene oggetto di pignoramento, allo stato attuale possa essere venduto solo come lotto unico. E' ipotizzabile un risanamento delle opere abusive che potrebbero permettere una diversa divisione dell'unità immobiliare. La procedura di risanamento non è attualmente eseguibile in quanto per le opere

abusive è necessario eseguire le prove di staticità che solo se avessero esito positivo porterebbero a sanare le difformità presenti. Qualora l'esito delle prove di staticità fosse negativo si dovrebbe procedere alla demolizione delle strutture non a norma. I costi e i tempi di risanamento non sono preventivamente definibili, pertanto, si è calcolato il valore dell'immobile in considerazione dei costi che andrebbero sostenuti per il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle opere attualmente abusive.

Lotto di vendita unico: l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una casa di abitazione su più livelli, sita in Bari – Quartiere Santo Spirito, in via Lungomare Cristoforo Colombo n. 240, ad angolo con via Dalmazia, ove esiste un altro accesso dalla porta indicata con il numero civico n. 24. La villa è composta da piano seminterrato, un piano terra composto da ampio soggiorno, ampia zona adibita a cucina-pranzo e ampio bagno con vasca idromassaggio, oltre ad un vano scala nonché vano ascensore a servizio del primo e del secondo piano. Il primo piano presenta tre vani ed accessori (n. 2 bagni, ripostiglio e disimpegno). Sussiste anche un lastrico sovrastante con vano lavanderia ed il circostante giardino recintato, confinante con le predette vie e altre pertinenze e strutture di medesima proprietà. L'immobile è catastalmente identificato, anche con riferimento alle planimetrie depositate nel catasto dei fabbricati del Comune di Bari, alla Sezione urbana SPI, al foglio di mappa 15, particella 70, subalterno 1 e particella graffata 581, subalterno 1, con i seguenti ulteriori dati, cat. A/8, classe 2, vani 13, superficie catastale totale mq 345 R.C. € 2.047,75.

Per quanto riguarda le rifiniture si riportano alcune caratteristiche specifiche:

- pareti esterne di facciata: intonacate e tinteggiate;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura e del bagno del primo piano rivestiti con piastrelle in ceramica;
- soffitto: intonacato a civile liscio e tinteggiato;
- pavimentazioni e battiscopa mista con parquet e gres;
- i bagni sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale (il bagno del piano terra è dotato anche di vasca idromassaggio);
- porte interne: in legno;
- porta di ingresso: con struttura in ferro-legno;
- infissi esterni: in legno con vetro camera e persiane;
- ascensore interno;
- piscina con pertinenza coperte (tettoia e vani tecnici) e scoperte (cortile), ubicati nel cortile retrostante la villa;
- piccole zone nella zona antistante la villa;



Gli impianti tecnologici sono allacciati alle reti di distribuzione cittadina degli Enti erogatori; la villa è dotata di impianto TV, impianto citofonico e impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

Sulla base delle osservazioni fatte durante il sopralluogo l'immobile si ritiene in cattivo stato di manutenzione e non conforme alle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre, è necessario costituire una servitù di passaggio nella parte retrostante della villa al fine di consentire l'accesso alle pertinenze esterne presenti sulla particella 580 del foglio di mappa e attualmente di proprietà dell'esecutata. Il valore stimato, in considerazione delle opere di demolizione da eseguire per il ripristino dei luoghi, è pari a € 704.590,00.



Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.



Bitonto, 26 Ottobre 2023



Il C.T.U.

