

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 155/2022

GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO

PARTE GENERALE

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di
esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] in danno del
sig.ra [REDACTED]

Giudice Delegato: dott. Antonio Ruffino

Tribunale di Bari

**Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore degli immobili
siti nel Comune di Gioia del Colle (Ba) identificati al foglio 69 particella 62
sub 2 e sub 3-4-5(ex sub 1)**

per il procedimento esecutivo n. 155/2022 R. Gen. Esecuzioni.



INDICE

INCARICO E QUESITI	PAG. 4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	PAG. 9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	PAG. 9
DETERMINAZIONE DEI LOTTI.....	PAG. 10
QUADRO DI SINTESI SULLA VALUTAZIONE DEI LOTTI.....	PAG. 11
ALLEGATO.....	PAG. 13



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari, al numero 795 ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza del 16 giugno 2022, emessa dal Giudice Dott. Antonio Ruffino, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

- 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 Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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 indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di



immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 se 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 soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list 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.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567

- a) Ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la MAIOR SPV S.r.l., con sede legale in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia. La certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento ed i relativi dati catastali.
- b) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione del suddetto certificato, che si allega alla presente relazione. (Allegato n. 1)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono:

- **1/1 piena proprietà di immobile** sito in Gioia del Colle (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Varco per Noci n. 944, foglio 69 particella 62 sub 2, *piano terra*, categoria D/8, Rendita Catastale € 6.817,23.

L'area su cui insiste l'immobile confina con proprietà

██████, stessa proprietà o altri aventi titolo.

- **1/1 piena proprietà di immobili** siti in Gioia del Colle (Ba), riportati nel N.C.E.U. in via Dottor Giovanni Colapietro n. 944, foglio 69 particella 62:
 - ✓ sub 3 (ex sub 1), *vano scala*.
 - ✓ sub 4 (ex sub 1), categoria D/8, *piano terra, primo secondo ed S1*, Rendita Catastale € 5.468,00.



- ✓ sub 5 (ex sub 1), categoria C/2, Classe 3, Consistenza 176 m², piano SI, rendita catastale € 518,11.

L'area su cui insistono gli immobili confina con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e stessa proprietà o altri aventi titolo.

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
69	62	2	D/8				€ 6.817,23
69	62	3					
69	62	4	D/8				€ 5.468,00
69	62	5	C/2	3	176 m ²		€ 518,11

DETERMINAZIONE DEI LOTTI

Si è proceduto alla determinazione di due lotti distinti:

LOTTO 1

- **1/1 piena proprietà di immobile** sito in Gioia del Colle (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Varco per Noci n. 944, foglio 69 particella 62 sub 2, piano terra, categoria D/8, Rendita Catastale € 6.817,23.

L'area su cui insiste l'immobile confina con proprietà [REDACTED]
[REDACTED], stessa proprietà o altri aventi titolo.

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
69	62	2	D/8				€ 6.817,23



LOTTO 2

• **1/1 piena proprietà di immobili** siti in Gioia del Colle (Ba), riportati nel N.C.E.U. in via Dottor Giovanni Colapietro n. 944, foglio 69 particella 62:

- ✓ sub 3 (ex sub 1), *vano scala*.
- ✓ sub 4 (ex sub 1), categoria D/8, *piano terra, primo secondo ed SI*, Rendita Catastale € 5.468,00.
- ✓ sub 5 (ex sub 1), categoria C/2, Classe 3, Consistenza 176 m², *piano SI*, rendita catastale € 518,11.

L'area su cui insistono gli immobili confina con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] stessa proprietà o altri aventi titolo.

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
69	62	3					
69	62	4	D/8				€ 5.468,00
69	62	5	C/2	3	176 m ²		€ 518,11

QUADRO DI SINTESI SULLA VALUTAZIONE DEI LOTTI

I rapporti di stima relativi ai 2 LOTTI sono riportati, di seguito, in separate relazioni dalle quali emergono le seguenti risultanze:

IDENTIFICAZIONE LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	STIMA
1 Opificio commerciale in Varco per Noci n. 944 – Gioia del Colle	Fg. 69, p.lla 62 sub 2 (proprietà 1/1)	€ 742.000,00
2 Opificio commerciale in via Dottor Giovanni Colapietro n. 944 – Gioia del Colle	Fg. 69, p.lla 62, sub 3-4-5 (proprietà 1/1)	€ 777.000,00



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro
Viale Regina Margherita, 61/d
70022 Altamura*

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

ALLEGATO:

1. Certificato di stato civile

Altamura dicembre 2022

IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)

