

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promosso da**

contro

Procedura n° 363/2021 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

(PARTE GENERALE)

EPURATA

Dott. Agr. Domenico FANELLI

Via Martiri di Via Fani n. 11, 70025 Grumo Appula (BA)

tel./fax 080622356 – cell. 3334064415

E-mail: studiodomenicofanelli@gmail.com; d.fanelli@epap.conafpec.it



1. PREMESSA

Con provvedimento del 21/01/2022, ricevuto a mezzo mail pec in data 24/01/2022, il Dott. Antonio RUFFINO, Giudice della procedura di esecuzione immobiliare promossa da

contro , ha nominato me sottoscritto Dott. Agr.

Domenico FANELLI, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Bari al n. 915 e con studio in Grumo Appula alla Via Martiri di Via Fani n. 11, Consulente Tecnico d'Ufficio nella stessa procedura, fissando l'udienza del 28/09/2022 per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'incarico anzidetto fosse conferito con modalità telematiche, onerandomi di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, entro dieci giorni dalla comunicazione, dell'atto di giuramento e di accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale.

Inoltre il Giudice dell'Esecuzione ha formulato i quesiti cui il sottoscritto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione, nei termini seguenti:

- “Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E quella mancante o inidonea”. In particolare il sottoscritto dovrà 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'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 sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (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 ed originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, 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 precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estrapto 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 precedente 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 e al G.E..

Compiuto tale preliminare controllo il Giudice ha disposto che il sottoscritto provveda:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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 soggetto 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, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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 dall'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 di 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 porzione di valore similare 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. 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 d.p.r. n. 380/2001);

- 11) 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;
- 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. 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;

- 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 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 periziatati, in formato .rtf o word.zip.

Il Giudice ha disposto altresì:

- 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 giorni 120 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.
- l’Esperto è autorizzato ad 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 alla legge 31.12.96 n. 675 sulla “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”, e a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato.

In ultimo il G.E. ha fissato l’udienza del 28/09/2022, ora di rito, per gli adempimenti ex art.569 c.p.c.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 01/02/2022 ho provveduto a trasmettere con modalità telematiche l’atto di giuramento e di accettazione dell’incarico.

Con comunicazione trasmessa dal sottoscritto in data 25/07/2022 all’esecutato nonché ai legali del creditore precedente e al Custode Giudiziario, ho fissato per il giorno 28/07/2022, alle ore 9:00, la data di sopralluogo dei beni pignorati costituiti da casa per civile abitazione, sita in Turi, e da n. 3 fondi rustici, siti in agro di Turi (cfr. Allegato 1).

In tale data, alle ore 9:00, presso il luogo dell’appuntamento, ossia ingresso del Municipio di Turi, era presente, ad attendermi l’esecutato, sig.

, il quale, alle ore 9.15, mi ha accompagnato presso la casa per civile abitazione sita alla Via Regina Margherita n. 29, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 21 p.la 1540 sub 2. Giunti sul posto, grazie all’accesso consentitomi dal medesimo , ho

eseguito un'accurata ispezione dei luoghi accompagnata da rilievi metrico e fotografico. Durante il sopralluogo il mi ha dichiarato che la casa ispezionata è occupata da , quale abitazione principale. A conclusione l'Ufficio si è spostato presso un altro bene pignorato e precisamente presso il fondo rustico sito in agro di Turi alla contrada "Carruzzolo" riportato in catasto terreni al foglio 44 p.lle 23-42 dove ho eseguito l'ispezione dei luoghi accompagnata da rilievo fotografico. Successivamente ci si è recati presso il fondo rustico sito in agro di Turi alla contrada "Matinelle" riportato in Catasto terreni al foglio 47 p.la 17 dove ho eseguito il sopralluogo corredato da rilievo fotografico. Infine ci siamo recati presso l'ultimo bene pignorato costituito dal fondo rustico sito in agro di Turi alla contrada "Via Vecchia Gioia", riportato in Catasto Terreni al foglio 42 p.la 263 dove ho effettuato l'ispezione dei luoghi e il rilievo fotografico. A conclusione il mi ha dichiarato che i terreni ispezionati sono condotti da lui direttamente e che, quindi, non vi sono contratti di fitto registrati con terzi e mi ha fornito la seguente documentazione in copia giusta mia richiesta effettuata nei giorni precedenti per le vie brevi:

- a) copia dell'atto di compravendita del 10/12/2007 a rogito del Notaio Borromeo;
- b) scrittura privata del 21/10/1964 tra
- c) planimetria catastale del 20/06/1986 riguardante il fabbricato pignorato;
- d) concessione edilizia in sanatoria n. 306/1986/263;
- e) nota di trascrizione dell'atto di donazione del 05/06/1964, n. 2561 di Racc.;
- f) certificato anagrafico di stato civile del sig. ;
- g) certificato di residenza storico del sig. .

Alle ore 13:55, ritenendo concluse le operazioni di sopralluogo, ho chiuso il relativo verbale (cfr. Allegato 2).

Nei giorni precedenti e successivi il sopralluogo ho provveduto a reperire presso Pubblici Uffici tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto (cfr. Allegati).

3. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CO. 2 C.P.C.

Il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II. di Bari e di Trani, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. Tali certificati sono stati richiesti in maniera conforme a quanto previsto per ciascuno degli immobili pignorati. Inoltre risultano indicate le copie delle note di trascrizione degli atti di provenienza degli immobili pignorati nel periodo ultraventennale dalla data di trascrizione del pignoramento fatta eccezione per l'atto di acquisto del terreno in agro di Turi, foglio 44 p.lle 23-42, a favore del sig. , atto del 13/09/1976 a rogito del Notaio Luigi d'Agosto da Putignano, registrato in Gioia del Colle il 01/10/1976 al n. 5452 e trascritto in Trani il 25/09/1976 al n. 21427.

Inoltre risultano depositati in atti i certificati catastali storici degli immobili in questione.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e di conseguenza ho provveduto a richiederlo unitamente all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. Allegati 2-3). Da quest'ultimo certificato si evince che il matrimonio è avvenuto in data successiva all'acquisto dei beni pignorati i quali, dunque, sono di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Il creditore precedente non ha provveduto a depositare il certificato di destinazione urbanistica delle particelle pignorate e di conseguenza ho provveduto a reperirlo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turi (cfr. Allegato 4).

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dall'esame dell'atto di pignoramento, di cui alla presente procedura, e della relativa nota di trascrizione del 12/08/2021, si evince che i beni pignorati dal creditore precedente di proprietà del sig. , sono i seguenti:

- 1. piena proprietà del fabbricato sito in Turi alla Via Regina Margherita n. 29, riportato in Catasto Fabbricati al fg.21 p.la 1540 sub 2, cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 170,43;**

- 2. piena proprietà del fondo rustico sito in agro di Turi (BA), riportato in Catasto Terreni al fg.42 p.la 263 di Ha 1.22.00;**
- 3. piena proprietà del fondo rustico sito in agro di Turi (BA), riportato in Catasto Terreni al fg.47 p.la 17 di Ha 0.62.44;**
- 4. piena proprietà del fondo rustico sito in agro di Turi (BA), riportato in Catasto Terreni al fg.44 p.lle 23-42 di Ha 0.65.00.**

5. ESATTA PROVENIENZA DEI BENI CON LE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dall'esame dei certificati presenti in atti, nonché dalla copia dell'atto di provenienza da me richiesto (cfr. Allegato 2) e dalle visure storiche da me prodotte (cfr. Allegato 5) si evince che la vicenda traslativa riguardante gli immobili oggetto di stima, eseguita nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (12/08/2021), è la seguente:

- **Gli immobili di cui al paragrafo precedente**, sono pervenuti al sig.

, per la quota di proprietà di 1/1, giusta atto di vendita del 10/12/2007, a rogito del Notaio Antonio Borromeo in Corigliano Calabro (CS), repertorio n. 62399, raccolta n. 22333, trascritto a Bari in data 08/01/2008 ai n.r. 842/539, contro proprietario al ventennio di tutti i medesimi beni.

La copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza a favore del sig.

sono stati depositati in atti dal creditore precedente ad eccezione dell'atto di provenienza del terreno in Turi al fg. 44 p.lle 23-42, atto del 13/09/1976 trascritto a Trani il 25/09/1976 al n. 21427.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Dall'esame dei certificati ipotecari presenti in atti, si evince che risultano pubblicate a tutto il giorno 12/08/2021 (data indicata nella richiesta dei certificati) le seguenti formalità gravanti sui beni in questione:

- Annotazione del 24/06/2011 ai nn. 27926/3882 (a margine dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539) di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale di simulazione trascritta l'11/05/211presso l'Agenzia del Territorio di Bari ai nn. 20736/13105;
- Annotazione del 01/03/2019 ai nn. 8560/1279 (a margine dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539) della sentenza – Tribunale di Bari - n. 483/2019 pubblicata il 05/02/2019 di inefficacia;
- Trascrizione dell'11/05/2011 ai nn. 20736/13105, atto Tribunale di Bari notificato il 09/05/2011 rep. 1835, di domanda giudiziale di declaratoria di nullità per simulazione dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539;
- Trascrizione dell'11/05/2011 ai nn. 20818/13177, atto Tribunale di Bari notificato il 09/05/2011 rep. 1835, di domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. relativa all'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539;
- Pignoramento immobiliare (per cui si procede) trascritto a Bari in data 12/08/2021 ai nn. 42039/31305, giusta atto rep. n. 1625 del 29/07/2021 - UNEP Corte d'Appello di Bari, a favore di

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Dalle indagini da me effettuate presso l'Ufficio del Registro di Bari, dalle consultazioni dei conduttori dei terreni agricoli nel Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN), dalle dichiarazioni effettuate durante il sopralluogo dei beni pignorati e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Turi (cfr. Allegato 2), è emerso quanto segue:

- i terreni pignorati sono condotti dal medesimo proprietario esecutato ossia dal sig. e non vi è alcun contratto di fitto registrato riguardante i medesimi beni;

- la casa pignorata (fg. 21 p. 1540 sub 2) è occupata, invece, senza alcun titolo registrato, come abitazione principale,

(cfr. certificato di residenza storico - Allegato 2).

Di conseguenza i beni sono da ritenersi liberi.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Presi in esame i dati catastali (cfr. visure e planimetrie catastali indicate al presente fascicolo e ai fascicoli dei vari lotti) e considerato lo stato attuale dei luoghi (rilevato durante il sopralluogo) ritengo che le particelle pignorate possano dare luogo ai seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1: diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per civile abitazione, sito in Turi alla Via Regina Margherita di Savoia n. 29, riportato in Catasto Fabbricati al foglio n. 21 p.la 1540 sub 2, cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 170,43, in ditta

LOTTO 2: diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fondo rustico, esteso catastalmente ettari 1.22.00, sito in agro di Turi (BA) alla contrada “Via Vecchia Gioia” denominato Parco Antonio, riportato in Catasto Terreni al foglio 42 p.la 263, in ditta

LOTTO 3: diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fondo rustico, esteso catastalmente ettari 0.62.44, sito in agro di Turi (BA) alla contrada “Matinelle”, riportato in Catasto Terreni al foglio 47 p.la 17, in ditta

LOTTO 4: diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fondo rustico, esteso catastalmente ettari 0.65.00, sito in agro di Turi (BA) alla contrada “Carruzzolo”, riportato in Catasto Terreni al foglio 44 p.lle 23-42, in ditta

Per ciascuno di tali lotti si redige, pertanto, fascicolo separato.

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per fornire eventuali chiarimenti.

Grumo Appula, lì 12 settembre 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

- 1. Comunicazione della data di sopralluogo e relativa ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec.**
- 2. Verbale di sopralluogo con relativi allegati costituiti da:**
 - Atto di provenienza dei beni pignorati a favore dell'esecutato;
 - Scrittura privata del 21/10/1964 tra ;
 - Planimetria catastale del 20/06/1986 del fabbricato pignorato;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 306/1986/263;
 - Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 05/06/1964 n. 2561;
 - Certificato anagrafico di stato civile del sig. ;
 - Certificato di residenza storico del sig.).
- 3. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig.).**
- 4. Certificato di destinazione urbanistica delle particelle pignorate.**
- 5. Visure catastali storiche aggiornate riguardanti le particelle pignorate.**
- 6. Estratti di mappa e planimetria catastali riguardanti le particelle pignorate.**
- 7. Dichiarazione sostitutiva di notorietà, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turi, attestante la data di ultimazione dei lavori del fabbricato pignorato.**