

Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

**TRIBUNANE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 250/2022 R.G.E.**

**PROMOSSA DA: MAIOR SPV SRL
CONTRO:**

G.E.: Dott.ssa Marina Cavallo

C.T.U.: Ing. Giuseppe Di Pinto



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

INCARICO

Con decreto del 17/12/2022, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo (Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari), nominava esperto stimatore del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 250/2022, il sottoscritto Ing. Giuseppe Di Pinto, nato a Putignano (BA) il 19/02/1973, residente in Turi (BA) alla via Francesco Avella, 14/a, con studio professionale in Turi (BA), Via Domenico Elefante, 16, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con matr. 6253, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al n. 2095.

La succitata procedura risulta promossa dalla società MAIOR SPV S.r.l. (C.F./P.IVA 04951650268) con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, 1, contro

, residenti a Gioia del Colle (BA), via

In data 09/01/2023, il sottoscritto, accettava l'incarico, prestava giuramento di rito, sottoscrivendo relativo atto con apposizione di firma digitale, e contestualmente procedeva al deposito telematico dello stesso in modalità p.c.t..

PREMESSA

Il sottoscritto, C.T.U., in concerto con il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Testa, dando seguito al proprio mandato in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo con provvedimento del 17/12/2022 ed in base alle regole di ingaggio stabile nel Decreto di Nomina, fissava per il giorno 23/02/2023 l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile pignorato dandone avviso a mezzo raccomandata A/R.

In data 23/02/2023 alle ore 15:00, il sottoscritto C.T.U. ed il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Testa, alla presenza della parte esecutata, eseguivano accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente, il sottoscritto CTU:

- In data 05/04/2023, 27/04/2023 e 29/04/2023, previ accordi telefonici, si recava c/o gli immobili pignorati per rilevarne la relativa consistenza ed eseguire rilievo planimetrico e fotografico.
- In data 11/04/2023, previa trasmissione a mezzo pec di distinte istanze di accesso agli atti c/o il Comune di Gioia del Colle, per irreperibilità della documentazione richiesta ed a valle di accordi telefonici, estraeva copia delle pratiche edilizie rilasciate per l'edificazione di parte degli immobili oggetto di pignoramento.
- In data 19/04/2023, giusta pec trasmessa al Comune di Gioia del Colle, presentava richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativa ai terreni oggetto di pignoramento.
- In data 21/04/2023 acquisiva il Certificato di Stato Civile (prot.n.1263718040 del 21/04/2023) del/i debitore/i esecutato/i c/o gli Uffici di Stato Civile del Comune di Gioia del Colle (BA).
- In data 21/04/2023 acquisiva il Certificato di Matrimonio (Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio) degli esecutati c/o gli Uffici di Stato Civile del Comune di Altamura (BA).
- In data 28/04/2023, giusta pec trasmessa all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio di Gioia del Colle, presentava istanza tesa a verificare o meno "la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli,



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

contratti di locazione, comodato, ecc, in capo all'esecutato e/o ai beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare", ricevendone relativo riscontro in data 05/05/2023.

- In data 02/05/2023 presentava motivata istanza di proroga dei termini di 60gg. per la trasmissione della relazione definitiva, accordata dal G.E.
- In data 11/05/2023 ritirava c/o l'UTC di Gioia del Colle il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto di pignoramento.
- In data 05/07/2023 presentava nuova motivata istanza di proroga dei termini di 60gg. per la trasmissione della relazione definitiva, accordata dal G.E.;
- In data 03/10/2023 acquisiva c/o gli Uffici della Direzione Provinciale di Bari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare, la documentazione di Ispezione Ipotecaria relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

Quesiti posti dal giudice esecutore

Di seguito si riportano i quesiti formulati dal G.E.:

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 conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.*



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

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..

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 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'articolo 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 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;



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 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 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);
- 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 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;
- 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 Il 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.



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

Risposte ai quesiti

A) controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.

Il sottoscritto, C.T.U. dando seguito al proprio mandato, in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo ed in base alle regole di ingaggio contenute nel provvedimento di nomina, esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, Il comma del c.p.c. di seguito relaziona:

- Il creditore procedente, in data 21/06/2022 ha depositato in modalità p.c.t. la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998, relativa ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, attestante le risultanze delle Visure Catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. di Bari – Servizi Catastali e di quelle Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
 - La Relazione Notarile, redatta il 16/06/2022 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, iscritto presso il Collegio dei Distretti Riuniti di Perugia, in riferimento alla “provenienza del bene” risale sino all'originario titolo di proprietà trascritto in epoca antecedente ai venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (10/06/2022), nello specifico:
 - Atto di Compravendita per Notaio Michele Villanova del 22/08/1977, trascritto il 23/05/1977 ai numeri 13174/152, con il quale
, acquista l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 232;
 - Atto di Compravendita per Notaio Michele Villanova del 05/02/1982, trascritto il 25/02/1982 ai numeri 5912/5051, con il quale
, acquista l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 191;
 - Atto di Compravendita per Notaio Michele Villanova del 31/05/1988, trascritto il 13/06/1988 ai numeri 20127 RG 15502 RP, con il quale
, acquista l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 252 e 254;
 - Decreto di assegnazione del Tribunale di Bari del 02/07/1971, trascritto il 04/12/1971 ai numeri A51547 RG 43956RP, con il quale
, acquisiva l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 192-235-242-141 e 142;
 - Atto di compravendita per Notaio Luigi D'Agosto del 06/11/2007, REP 95652/25799, trascritto il 07/11/2007 al numero 37552 RP e 59748 RG, con il quale il sig.
, trasferiva gli immobili di proprietà succitati ad
;
 - Nella relazione notarile si segnala che la ptc 743 deriva dalla originaria 191, la 745 dalla 192, la 747 dalla 254 la 749 dalla 242 e la 825 dalla 242.



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

- La Certificazione Notarile, sulla scorta delle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, per il periodo temporale previsto dall'art.567, comma I del c.p.c. ricomprende tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) relative all'unità negoziale oggetto di pignoramento immobiliare:
 - Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria per Euro 225.000,00 gravante sul bene staggito derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Luigi D'Agosto – sede Gioia del Colle (BA) – rep. n. 95653 racc. n. 25800 del 6/11/2007 - registrato a Gioia del Colle il 06/11/2007 al n.11278, serie 1T, iscritto a Bari il 07/11/2007 ai nn. 59759/13157, per capitale di € 150.000,00 - in favore della Banca Carime S.p.A. (cod. fisc. 133336590156), con sede a Cosenza (Cs), contro
per la
piena proprietà dei beni in oggetto e
, quale debitore non datore di ipoteca, coniugi residenti a
;
 - Decreto di sequestro preventivo n. 18926/14433 del 21/05/2012 – del Tribunale di Bari, Sez. Gip sede di Bari (BA), rep. n. 13900/2008 del 15/05/2012 in favore dell'Erario dello Stato, sede di Roma (RM), Cod. Fisc.: 80193210582, contro
per la
piena proprietà dei beni in oggetto, beni personali;
 - Atto amministrativo di costituzione servitù coattiva sugli immobili siti in Gioia del Colle (BA) - Fg. 34 p.lle 747 e 749 - Registro Particolare 31288 Registro Generale 44529 - Pubblico ufficiale Regione Puglia - Trascritto il 31/10/2017 – Rep. 592 del 11/10/2017- in favore di Snam Rete Gas S.p.A. con sede in San Donato Milanese (MI) Cod. Fisc.: 10238291008, contro
, piena proprietaria dei beni in oggetto quali beni personali;
 - Atto Giudiziario – rep. 4711 del 17/05/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Pignoramento immobiliare n. 30499 R.G., n. 22502 R.P. del 10/06/2022 in favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), Cod. Fisc.: 04951650268), contro
per la piena proprietà dei beni in oggetto, beni personali;

In definitiva, sulla base di quanto fin qui esposto, lo scrivente C.T.U. precisa che la Certificazione Notarile prodotta in atti dal creditore procedente, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Pubblici Registri Immobiliari, ricopre l'arco temporale dei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare n. 30499 R.G., n. 22502 R.P. del 10/06/2022 ed in particolare, con riferimento alle Intestazioni e Storia dei Passaggi dell'Unità Negoziale sino alla data del 10/06/2002.

In merito alle Visure Ipotecarie – Formalità Pregiudizievoli gravanti sul bene staggito, queste risalgono sino all'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/11/2007.



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

Con riferimento ai dati Catastali contenuti nella Relazione Notarile, si precisa che la Certificazione in analisi riporta e specifica le informazioni identificative e di classamento attuali e storici per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva forzata.

Non risultano depositate documentazioni catastali quali estratti di mappa e/o visure storiche a corredo dell'istanza di vendita.

Dalla disamina della documentazione agli atti, risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato Sig.ra

, dal quale si potesse evincere la condizione attuale del debitore, pertanto lo scrivente C.T.U., ha provveduto personalmente:

- ad acquisire il Certificato di Stato Civile (prot.n.1263718040 del 21/04/2023) del/i debitore/i esecutato/i c/o gli Uffici di Stato Civile del Comune di Gioia del Colle (BA). Dal certificato in parola si evince che la Sig.ra il

risultano coniugati.

- ad acquisire il Certificato di Matrimonio (Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio) degli esecutati, in data 21/04/2023 c/o gli Uffici di Stato Civile del Comune di Altamura (BA). Dal certificato in parola si evince che la Sig.ra

risultano coniugati dal , in

regime di separazione dei beni.

Alla luce delle indagini effettuate, delle informazioni acquisite e dei dati contenuti nella Certificazione Notarile prodotta in atti dal creditore, lo scrivente C.T.U. precisa che, alla data dell'acquisto degli immobili pignorati, giusto Atto di compravendita per Notaio Luigi D'Agosto del 06/11/2007, Rep. 95652/25799, trascritto il 07/11/2007 al numero 37552 RP e 59748 RG, con il quale il sig.

, trasferiva gli immobili pignorati, i debitori esecutati risultavano rispettivamente nubile e celibe.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U.

- avendo di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Testa provveduto al controllo della documentazione di cui all'ex art. 567, Il comma del c.p.c.;
- avendo verificato la completezza e adeguatezza della stessa; avendo redatto con esito positivo la scheda dei controlli automatici "Check List Sistema Conservatoria" del Ministero della Giustizia – Tribunale di Bari, riguardo ai principali accertamenti effettuati inerenti la documentazione agli atti prodotta dal creditore procedente ed avendola successivamente depositata in modalità telematica allegata alla presente perizia.

Pertanto si attesta che la documentazione di cui all'ex art.567, comma 2 del c.p.c. appare completa con Certificazione Notarile presentata precisandone l'efficacia del deposito rispetto all'istanza di vendita messa agli atti depositata dal procedente

Il pignoramento immobiliare, notificato al debitore , ai sensi dell'ex art.140 c.p.c. il 17/05/2022, per tramite Ufficiale Giudiziario, trascritto a Bari il 10/06/2022 con RG 30499 e RP 22502, risulta efficace ai sensi dell'ex art.497 c.p.c. avendo il creditore procedente depositato l'istanza di



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

vendita in data 21/06/2022. Inoltre, si precisa l'efficacia del pignoramento, ex art.557 c.p.c. con deposito in data 01/06/2022 della nota di iscrizione a ruolo e delle copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto munite delle rispettive relata di notifica da parte dell'ufficiale giudiziario.

B.1

- 1) *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;*

I beni oggetto di pignoramento sono:

- I. Villetta unifamiliare in zona agricola del Comune di Gioia del Colle, ad est rispetto all'abitato, in prossimità dello svincolo Gioia del Colle Est della S.S. 100 ed accessibile da viabilità complanare alla stessa S.S. 100 in direzione Taranto.
Confina su tutti i lati con aree di piazzale scoperto appartenenti alla stessa proprietà;
- II. Aree di piazzale scoperto in prossimità/aderenza con la villetta unifamiliare confinanti nel complesso a nord ed est con la complanare ovest SS 100, ad ovest con aree di piazzale scoperto costituito dalle particelle 188-189-190-230 di stessa proprietà e 1085 di altrui proprietà, a sud con ulteriori aree adibite a piazzale scoperto costituite dalle particelle 233-255, di altrui proprietà;
- III. Terreni agricoli di forma irregolare, ubicati nella stessa zona ma posizionati dalla parte opposta rispetto alla S.S. 100 ed accessibili da viabilità complanare alla stessa S.S. 100 in direzione Bari, confinanti ad ovest con complanare est S.S. 100, sui restanti lati con le particelle 789-199-952-200-236-238-243-244-257-256 di altrui proprietà.

Gli identificativi catastali dei beni ignorati sono di seguito riportati:

- I. Villetta unifamiliare:
 1. Foglio 34 - particella 241 - sub 2- Categoria C/6 - Classe 05 - Superficie Catastale 17 m² - Contrada Voccola - piano T.
 2. Foglio 34 - particella 241 - sub 3- Categoria A/7 - Classe 02 - Consistenza Vani 5,5 - Contrada Voccola - piano S1-t.;
 3. Foglio 34 - particella 241 - sub 4- Categoria F/1 - Contrada Voccola - piano T.
- II. Aree di piazzale scoperto:
 4. NCT Foglio 34 - particella 232- qualità Mandorleto - classe 4- Superficie Ha.0.03.60.
 5. NCT Foglio 34 - particella 252- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.10.01.
 6. NCT Foglio 34 - particella 743- qualità Seminativo - classe 4- Superficie Ha.0.18.46.
 7. NCT Foglio 34 - particella 745- qualità Uliveto - classe 1- Superficie Ha.0.06.76.
 8. NCT Foglio 34 - particella 825- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.03.97.
- III. Terreni agricoli:



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

9. NCT Foglio 34 - particella 747- qualità Semin Arbor - classe 4- Superficie Ha.0.09.79.
10. NCT Foglio 34 - particella 749- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.09.94.
11. NCT Foglio 34 - particella 235- qualità Vigneto - classe 3- Superficie Ha.0.03.22.

B.2

- 2) *sommatoria 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;*

I. Villetta unifamiliare

- La villetta ha accesso pedonale e carrabile da cancello metallico prospiciente la complanare ovest della S.S. 100. È disposta su piano rialzato con ingresso da veranda coperta di 18,78mq cui si accede superando 4 gradini. L'ingresso, dotato di porta blindata, conduce al disimpegno di 16,48mq dal quale si accede al soggiorno di 20,75mq, alla cucina/pranzo di 21,81mq, al deposito di 10,11mq, ai due bagni di 4,80mq e 8,42mq, per finire alle due stanze da letto di 15,35mq e 16,60mq, quest'ultima, matrimoniale, dotata di cabina armadio di 4,75mq. Le altezze nette degli ambienti sono variabili da un minimo di 2,74m ad un massimo di 4,35m. La superficie netta calpestabile è di circa 125,00mq. In aderenza, sul lato nord dell'immobile, è presente un terrapieno delimitato da pareti in c.a. e finitura superficiale in battuto di cemento, a pari quota del calpestio dell'abitazione, avente una superficie complessiva di 74,02 mq, accessibile da scalinata esterna non rifinita e dalla porta di comunicazione esterna da/verso i locali cucina/pranzo.

Tutte le pareti ed i soffitti degli ambienti, fatta eccezione per la cucina/pranzo avente volta a crociera in tufo a vista e pareti intonacate a civile, risultano intonacate e tinteggiate con finiture di pregio. I bagni, con pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica e/o gres di pregio, sono dotati di tutti i sanitari (lavabo, bidet, water, doccia) completi di rubinetterie. Il bagno padronale presenta anche una vasca idromassaggio. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. Gli oscuramenti risultano in parte a tapparelle in alluminio coibentate ed in parte a persiane, sempre in alluminio. La colorazione degli infissi è marrone noce, con effetto legno. Le porte interne sono in legno tamburato, laccate.

La struttura dell'edificio è mista. La parte più datata risulta a muratura portante e copertura a volte, la parte nuova, realizzata in ampliamento, presenta struttura in c.a. con solai piani e/o inclinati di tipo laterocementizio. Le porzioni aventi copertura a falda inclinata non sono accessibili e riportano un tegolato di copertura. La porzione con copertura piana, accessibile da scalinata interna, risulta rifinita con pavimentazione in chianche di Corigliano.

L'abitazione è completa di impianto idrico, fognario, elettrico, televisivo e telefonico completi mentre per l'impianti di riscaldamento insistono le sole tubazioni sottotraccia.



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

Sono assenti i terminali di erogazione (radiatori, covevitori) e la caldaia. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata dalla presenza di scaldabagni elettrici. Le finiture esterne dell'immobile presentano pareti intonacate a civile e parte delle aree scoperte con finitura superficiale in battuto di cemento. È presente un impianto di autoclave a servizio dell'abitazione che attinge acqua dalla cisterna in c.a. esterna all'immobile. Le acque nere confluiscono in un pozzo nero ubicato in prospicenza della complanare alla S.S. 100 per facilitarne lo svuotamento periodico con autosurgito.

- II. Aree di piazzale scoperto, aventi una superficie complessiva di 4280mq, ubicate in prossimità/aderenza con la villetta unifamiliare riportano finitura in superficie in parte a macadam ed in parte a terreno vegetale. Vi si accede sia attraverso lo stesso cancello metallico dal quale si accede alla villetta che da ulteriore cancello metallico di tipo scorrevole ubicato in corrispondenza della ptc 743 e prospiciente sempre la complanare ovest della S.S. 100.
- III. Terreni agricoli, di forma irregolare, aventi superficie complessiva di mq 2295, risultano a seminativo e sono soggetti a servitù di attraversamento della rete gas SNAM.

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e che per gli immobili abitativi non sussiste 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

B.3

- 3) *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;*

La costruzione dell'immobile corrispondente ai sub 2-3-4 della ptc. 241 risulta eseguita in parte in data antecedente il 02/09/1967 ed in parte successivamente a tale data.

Per la parte realizzata in data antecedente al 1967 non risultano titoli abilitativi trattandosi di edificazione risalente al 1867, come riportato in chiave d'ingresso del locale scantinato.

Per la restante parte dell'edificio, giusto accesso agli atti esperito c/o l'UTC del Comune di Gioia del Colle, l'edificazione dell'ampliamento del preesistente immobile, risale al 1974.

B.4

- 4) *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 sanatoria;*



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

I titoli edilizi rilasciati per l'edificazione della villetta, come reperiti in archivio dell'UTC di Gioia del Colle, sono di seguito riportati:

- Pratica edilizia n. 1/1974, Licenza n. 20 del 13/03/1974, con la quale l'allora proprietario, sig. _____, riceveva autorizzazione alla sostituzione della copertura esistente; i relativi lavori risultano iniziati in data 22/03/1974. Non è nota la data della relativa ultimazione.
- Pratica n. 1628 del 30/09/1986 – Condono Edilizio ex L. 47/85 – Sanatoria n. 218 del 13/12/1994, con la quale, l'allora proprietario _____ otteneva concessione edilizia in sanatoria per l'avvenuta esecuzione di ampliamento di casa agricola. Non è dato conoscere la data di inizio dei lavori mentre è nota la data di ultimazione attestata al 30/09/1986, data di presentazione dell'istanza di condono.
- In data 31/10/2007, l'allora proprietario sig. _____ presentava istanza per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, recante protocollo di ingresso al Comune di Gioia del Colle n. 25092, non rintracciato in archivio in occasione dell'accesso agli atti esperito.

Dal confronto tra quanto riportato negli elaborati di cui ai succitati titoli edilizi, con quanto desumibile dalle planimetrie catastali e quanto riscontrato in loco in occasione del rilievo dell'immobile, si evidenzia la presenza di abusi edilizi eseguiti presumibilmente in data successiva all'acquisto da parte dell'attuale proprietaria dell'immobile.

Gli abusi rilevati consistono in:

- Variazione di destinazione d'uso da locale garage a stanza da letto per l'immobile attualmente allibrato al N.C.E.U. al Fg. 34, ptc. 241, sub 2, Categoria C/6 - Classe 05 - Superficie Catastale 17 m²
- Parziali modifiche della distribuzione degli ambienti e degli infissi esterni.
- Realizzazione di terrapieno avente pari quota di calpestio dell'abitazione, in parte ricadente sulla ptc 241 ed in parte ricadente sulla particella 743.

Per tali abusi sussiste la possibilità di sanatoria, previa presentazione di pratica edilizia CILA cosiddetta "tardiva", ai sensi dell'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001.

Nella fattispecie, l'importo necessario per l'ottenimento della sanatoria ammonta ad € 6.504,47, come di seguito calcolati:

- 50,00 € per diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia CILA; (rif. Delibera del Commissario Straordinario n. 69 del 24/09/2016)
- 1.000,00€ di oblazione per la presentazione tardiva della pratica edilizia a lavori ultimati;
- 2.454,47 € per gli oneri concessori dovuti per la variazione di destinazione d'uso, in misura doppia, trattandosi di pratica in sanatoria e come di seguito calcolati:
 - $(15,35\text{mq} \times 58,60\text{€/mq}) \times 2 = 1799,02\text{€}$ per oneri di urbanizzazione – D.R. – zona E/2 – (rif.: Allegato "B" della Deliberazione Commissariale n. 8/2019 (15 gennaio 2019))



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

- $(15,35\text{mq} \times 0,05 \times 427,00) \times 2 = 655,45\text{€}$ per costi di costruzione – ristrutturazione edifici residenziali - (rif.: Allegato “E” della Deliberazione Commissariale n. 8/2019 (15 gennaio 2019))
- 3.000,00 € per onorari e spese tecniche per redazione pratica edilizia ed aggiornamento catastale.

B.5

- 5) *allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 116/2023, recante prot. in uscita n. 14308 del 11/05/2023, rilasciato dal Comune di Gioia del Colle, i terreni oggetto di pignoramento ricadono tutti in area tipizzata E/2 dal vigente Piano Regolatore generale del Comune di Gioia del Colle.

B.6

- 6) *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;*

Di seguito si riportano gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento:

1. Foglio 34 - particella 241 - sub 2- Categoria C/6 - Classe 05 - Superficie Catastale 17 m² - Contrada Voccola - piano T.
2. Foglio 34 - particella 241 - sub 3- Categoria A/7 - Classe 02 - Consistenza Vani 5,5 - Contrada Voccola - piano S1-t.;
3. Foglio 34 - particella 241 - sub 4- Categoria F/1 - Contrada Voccola - piano T.
4. NCT Foglio 34 - particella 232- qualità Mandorleto - classe 4- Superficie Ha.0.03.60.
5. NCT Foglio 34 - particella 252- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.10.01.
6. NCT Foglio 34 - particella 743- qualità Seminativo - classe 4- Superficie Ha.0.18.46.
7. NCT Foglio 34 - particella 745- qualità Uliveto - classe 1- Superficie Ha.0.06.76.
8. NCT Foglio 34 - particella 825- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.03.97.
9. NCT Foglio 34 - particella 747- qualità Semin Arbor - classe 4- Superficie Ha.0.09.79.
10. NCT Foglio 34 - particella 749- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.09.94.
11. NCT Foglio 34 - particella 235- qualità Vigneto - classe 3- Superficie Ha.0.03.22.

Allo stato attuale non è possibile procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali, operazione che potrà eseguirsi solo a valle dell'ottenimento della sanatoria degli abusi edilizi riscontrati sul fabbricato di cui alla pct. 241, sub 2-3-4.

Parimenti, in attesa della sanatoria degli abusi edilizi rilevati, non è possibile redigere la certificazione APE aggiornata.



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

B.7

- 7) *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria esclusiva degli immobili, in forza di atto regolarmente trascritto.

B.8

- 8) *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;*

Di seguito si riportano le vicende relative alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento.

Trascrizioni:

- Atto di Compravendita per Notaio Michele Villanova del 22/08/1977, trascritto il 23/05/1977 ai numeri 13174/152, con il quale
(
, acquista l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 232;
- Atto di Compravendita per Notaio Michele Villanova del 05/02/1982, trascritto il 25/02/1982 ai numeri 5912/5051, con il quale
, acquista l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 191;
- Atto di Compravendita per Notaio Michele Villanova del 31/05/1988, trascritto il 13/06/1988 ai numeri 20127 RG 15502 RP, con il quale
, acquista l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 252 e 254;
- Decreto di assegnazione del Tribunale di Bari del 02/07/1971, trascritto il 04/12/1971 ai numeri A51547 RG 43956 RP, con il quale
acquisiva l'immobile in agro di Gioia del Colle al Fg. 34, ptc 192-235-242-141 e 142;
- Atto di compravendita per Notaio Luigi D'Agosto del 06/11/2007, REP 95652/25799, trascritto il 07/11/2007 al numero 37552 RP e 59748 RG, con il quale il sig.
, trasferiva gli immobili di proprietà succitati ad



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

Iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria per Euro 225.000,00 gravante sul bene staggito derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Luigi D'Agosto – sede Gioia del Colle (BA) – rep. n. 95653 racc. n. 25800 del 6/11/2007 – registrato a Gioia del Colle il 06/11/2007 al n.11278, serie 1T, iscritto a Bari il 07/11/2007 ai nn. 59759/13157, per capitale di € 150.000,00 - in favore della Banca Carime S.p.A. (cod. fisc. 133336590156), con sede a Cosenza (Cs), contro _____ per la piena proprietà dei beni in oggetto e _____, quale debitore non datore di ipoteca, coniugi residenti a _____;
- Decreto di sequestro preventivo n. 18926/14433 del 21/05/2012 – del Tribunale di Bari, Sez. Gip sede di Bari (BA), rep. n. 13900/2008 del 15/05/2012 in favore dell'Erario dello Stato, sede di Roma (RM), Cod. Fisc.: 80193210582, contro _____ per la piena proprietà dei beni in oggetto, beni personali;
- Atto amministrativo di costituzione servitù coattiva sugli immobili siti in Gioia del Colle (BA) - Fg. 34 p.lle 747 e 749 - Registro Particolare 31288 Registro Generale 44529 - Pubblico ufficiale Regione Puglia - Trascritto il 31/10/2017 – Rep. 592 del 11/10/2017- in favore di Snam Rete Gas S.p.A. con sede in San Donato Milanese (MI) Cod. Fisc.: 10238291008, contro _____, piena proprietaria dei beni in oggetto quali beni personali;
- Atto Giudiziario – rep. 4711 del 17/05/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili - Pignoramento immobiliare n. 30499 R.G., n. 22502 R.P. del 10/06/2022 in favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), Cod. Fisc.: 04951650268), contro _____ per la piena proprietà dei beni in oggetto, beni personali;
- Annotazione del 17/06/2022 – Registro particolare 3207 Registro generale 31844 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari 1° sez. Penale – Repertorio 3450 del 09/11/2021 – annotazione a Trascrizione - sentenza di dissequestro – Formalità di riferimento: Trascrizione 14433 del 21/05/2012

Tenuto conto di quanto sopra riportato, l'unica formalità, vincolo o onere non opponibile all'acquirente resta il seguente:

- Atto amministrativo di costituzione servitù coattiva sugli immobili siti in Gioia del Colle (BA) - Fg. 34 p.lle 747 e 749 - Registro Particolare 31288 Registro Generale 44529 - Pubblico ufficiale Regione Puglia - Trascritto il 31/10/2017 – Rep. 592 del 11/10/2017- in favore di Snam Rete Gas S.p.A. con sede in San Donato Milanese (MI) Cod. Fisc.: 10238291008, contro _____, piena proprietaria dei beni in oggetto quali beni personali;



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

B.9

- 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;

Giusto riscontro dell'Agenzia delle Entrate, sede di Bari, recante prot. in uscita n. 120071 del 05/05/2023, trasmessami in risposta all'istanza inviata a mezzo pec in data 28/04/2023 ed acquisita al relativo protocollo in ingresso al n. 118470 del 04/05/2023, risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non derivano da affrancazione.

Il diritto di proprietà deriva da atto di compravendita per Notaio Luigi D'Agosto del 06/11/2007, REP 95652/25799, trascritto il 07/11/2007 al numero 37552 RP e 59748 RG;

B.10

- 10) 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);

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di libera compravendita.

Al fine di esprimere un giudizio tecnico, individuare un criterio di stima e determinare un valore più corretto per l'immobile sopra descritto, risulta rilevante considerare fattori estrinseci (zona urbanistica, ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, distanza dal centro storico e dal cuore del centro cittadino, presenza di infrastrutture e servizi pubblici, presenza di strutture commerciali e ricreative) ed intrinseci (esposizione, stato di manutenzione dell'edificio nel complesso e nelle singole unità costituenti, stato di conservazione dell'immobile, caratteristiche interne dell'unità immobiliare, stato degli impianti tecnologici, dimensioni dei vani in rapporto all'uso a cui sono destinati, dotazione dei servizi interni, stato dell'immobile se libero o occupato).

Immobile n. 1 - villetta unifamiliare ed area pertinenziale così costituita:

1. Foglio 34 - particella 241 - sub 2- Categoria C/6 - Classe 05 - Superficie Catastale 17 m² - Contrada Voccola - piano T.
2. Foglio 34 - particella 241 - sub 3- Categoria A/7 - Classe 02 - Consistenza Vani 5,5 - Contrada Voccola - piano S1-T;
3. Foglio 34 - particella 241 - sub 4- Categoria F/1 - Contrada Voccola - piano T.

Dall'esame della delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, Il Semestre 2022, per Ville/Villini quale l'immobile in esame, corrispondente alla categoria catastale A/7, per gli immobili residenziali,



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

ubicati nel Comune di Gioia del Colle (BA), Zona E1 – Suburbana, in funzione del relativo stato conservativo, si rilevano i seguenti valori unitari:

- o da 700,00 a 1.300,00 €/mq (per superfici lorde)

Per consuetudine locale, laddove l'immobile fosse dotato di superfici scoperte pertinenziali esclusive, prive di specifiche destinazioni, di normali dimensioni, come nel caso in esame per le aree esterne pertinenziali, è possibile considerare un valore commerciale unitario pari al 10-20% di quello individuato per le superfici coperte dell'unità abitativa.

Pertanto, in considerazione dell'attuale situazione del mercato edilizio a livello nazionale ed ancor più locale nonché in base ai fattori intrinseci ed estrinseci sopraelencati, ai prezzi locali e a valle delle considerazioni di perizia e di pratica, la determinazione del valore dell'immobile in condizioni "normali", eseguita per semplice procedimento di stima comparativa, per compravendite simili di immobili in stato conservativo similare, risulterebbe pari a quanto esplicitato dalla seguente tabella:

Piano	Categoria - destinazione	Superficie lorda [mq]	Stato di conservazione e manutenzione	P.U.	Totale
T	Villetta (A/7+C/6)	174,18	Ottimo	€ 1.200,00	€ 209.016,00
S/1	Cantina (A/7)	45,18	Scadente	€ 200,00	€ 9.036,00
T	Cortile-pertinenza (F/1)	370,00 mq	Normale	€ 20,00	€ 7.400,00
Valore Medio in condizioni "normali"					€ 225.452,00

Dall'importo così determinato, vanno detratti **€ 40.322,27** quali:

- 33.817,80€, pari al 15% del valore Medio calcolato, per decurtazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- 50,00 € per diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia CILA; (rif. Delibera del Commissario Straordinario n. 69 del 24/09/2016);
- 1.000,00€ di oblazione per la presentazione tardiva della pratica edilizia a lavori ultimati;
- 2.454,47 € per gli oneri concessori dovuti per la variazione di destinazione d'uso, in misura doppia, trattandosi di pratica in sanatoria e come di seguito calcolati:
 - o $(mq\ 15,35 \times 58,60\text{€/mq}) \times 2 = 1799,02\text{€}$ per oneri di urbanizzazione – D.R. – zona E/2 – (rif.: Allegato "B" della Deliberazione Commissariale n. 8/2019 (15 gennaio 2019);
 - o $(mq\ 15,35 \times 0,05 \times 427,00) \times 2 = 655,45\text{€}$ per costi di costruzione – ristrutturazione edifici residenziali - (rif.: Allegato "E" della Deliberazione Commissariale n. 8/2019 (15 gennaio 2019);
- 3.000,00 € per onorari e spese tecniche per redazione pratica edilizia ed aggiornamento catastale.

Il valore dell'immobile n. 1 = € (225.452,00 – 40.322,27) = € 185.129,73 per arrotondamento, è individuato in **€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00)**



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

Immobile n. 2 – terreni/aree di piazzale scoperto di mq 4.280,00 così costituite:

1. NCT Foglio 34 - particella 232- qualità Mandorleto - classe 4- Superficie Ha.0.03.60.
2. NCT Foglio 34 - particella 252- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.10.01.
3. NCT Foglio 34 - particella 743- qualità Seminativo - classe 4- Superficie Ha.0.18.46.
4. NCT Foglio 34 - particella 745- qualità Uliveto - classe 1- Superficie Ha.0.06.76.
5. NCT Foglio 34 - particella 825- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.03.97.

Si precisa che le aree risultano tra loro confinanti e che, stante la prossimità/attiguità alla villetta (immobile 1) ed il relativo utilizzo quali aree di piazzale scoperto, il loro valore è parzialmente paragonabile a quello della pertinenza esclusiva della villetta.

Risulta corretto pertanto attribuirvi un valore unitario, unico per tutte le particelle e pari al 75% di quanto individuato per la pertinenza esclusiva della villetta. La riduzione in termini percentuali è dovuta alla relativa estensione e condizione.

Si ottiene pertanto:

N.	Fg.	Ptc.	Superficie [mq]	P.U.	Totale
1	34	232	360,00	€ 5,00	€ 1.800,00
2	34	252	1.001,00	€ 5,00	€ 5.005,00
3	34	743	1.846,00	€ 5,00	€ 9.230,00
4	34	745	676,00	€ 5,00	€ 3.380,00
5	34	825	397,00	€ 5,00	€ 1.985,00
Totale					€ 21.400,00

Il valore dell'immobile n. 2 per arrotondamento, è individuato in € 21.000,00 (ventunomila/00)

Immobile n. 3 – terreno agricolo mq 2.295,00 così costituito:

1. NCT Foglio 34 - particella 747- qualità Semin Arbor - classe 4- Superficie Ha.0.09.79.
2. NCT Foglio 34 - particella 749- qualità Vigneto - classe 2- Superficie Ha.0.09.94.
3. NCT Foglio 34 - particella 235- qualità Vigneto - classe 3- Superficie Ha.0.03.22.

Trattasi di terreni agricoli, tra loro confinanti, di forma irregolare, aventi superficie complessiva di mq 2.295,00. Questi risultano coltivati a seminativo e, con riferimento alle ptcc. 747 e 749, sono interessate da servitù di gasdotto per attraversamento della rete gas SNAM, non opponibile.

Trattandosi di terreni non recintati, inutilizzabili a scopo edificatorio, il relativo valore è assimilabile a quanto individuato dall'ultima Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari, pubblicata sul BURP n.125 del 24/09/2015, valido per la Regione Agraria n. 5 – Murgia di Gioia del Colle – Comuni di Cassano delle Murge, Gioia del Colle, Noci, Santeramo in Colle.

In base all'effettiva coltivazione praticata, seminativo arborato, dalla succitata tabella si evince un valore di € 8.200,00 per ettaro, il che permette l'individuazione del valore del terreno oggetto di pignoramento come di seguito riportato:



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

N.	Fg.	Ptc.	Superficie [mq]	P.U.	Totale
1	34	747	979,00	€ 0,82	€ 802,78
2	34	749	994,00	€ 0,82	€ 815,08
3	34	235	322,00	€ 0,82	€ 264,04
Totale					€ 1.881,90

Il valore dell'immobile n. 3 per arrotondamento, è individuato in € 2.000,00 (duemila/00)

B.11

11) 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;

Per gli immobili oggetto di pignoramento è possibile la formazione di due distinti lotti omogenei.

Un primo lotto comprende il fabbricato e le aree di piazzale contermini mentre il secondo lotto comprende i terreni agricoli ubicati in area distinta e separata rispetto a quanto individuato nel primo lotto.

Di seguito si riportano pertanto il valore, la superficie ed i relativi confini:

Lotto n. 1 – valore €(185.000,00 + 21.000,00) = 206.000,00 € (duecentoseimila/00)

- **Villetta unifamiliare** in zona agricola del Comune di Gioia del Colle, ad est rispetto all'abitato, in prossimità dello svincolo Gioia del Colle Est della S.S. 100 ed accessibile da viabilità complanare alla stessa S.S. 100 in direzione Taranto. Confini ad est con S.da Complanare S.S. 100, a nord e sud con aree di piazzale scoperto appartenenti alla stessa proprietà e ad ovest con le particelle 190 e 230 di altrui proprietà;
- **Aree di piazzale** scoperto in prossimità/aderenza con la villetta unifamiliare confinanti nel complesso a nord ed est con la complanare ovest SS 100, ad ovest con aree di piazzale scoperto costituito dalle particelle 188-189-190-230-1085 di altrui proprietà, a sud con ulteriori aree adibite a piazzale scoperto costituite dalle particelle 233-235, anch'esse di altrui proprietà;

Lotto n. 2 – valore € 2.000,00 (duemila/00)

- **Terreni agricoli** di forma irregolare, ubicati nella stessa zona ma posizionati dalla parte opposta rispetto alla S.S. 100 ed accessibili da viabilità complanare alla stessa S.S. 100 in direzione Bari, confinanti ad ovest con complanare est S.S. 100, sui restanti lati con le particelle 789-199-952-200-236-238-243-244-257-256 di altrui proprietà.

B.12

12) 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



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

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;

I beni pignorati sono in possesso dei soggetti esecutati.

La villetta con le aree di piazzale in prossimità/aderenza costituisce la residenza degli esecutati.

I restanti terreni agricoli risultano in possesso degli esecutati e coltivati a seminativo.

B.13

13) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

B.14

14) allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Le planimetrie degli immobili sono allegata alla relazione di perizia

B.15

15) 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;

Una separata e succinta descrizione del lotto è allegata alla relazione di perizia

B.16

16) 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;

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) è allegata alla relazione di perizia



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

B.17

17) *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.*

Sono infine allegate alla relazione di perizia:

- la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c.
- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Turi, lì 07/10/2023

Il CTU
Ing Giuseppe Di Pinto



Ing. Giuseppe Di Pinto

Via Domenico Elefante, 16 - 70010 Turi (BA) - cell.: +39 3384453825
e-mail: ing.giuseppedipinto@gmail.com - pec: giuseppe.dipinto@ingpec.eu
C.F.: DPNGPP73B19H096K P.IVA 04714140722

Allegati:

1. Verbale di primo accesso;
2. Estratto di mappa catastale;
3. n. 12 visure catastali storiche;
4. n. 3 Planimetrie catastali degli immobili;
5. Elaborato grafico con planimetria di rilievo dell'immobile;
6. Rilievo fotografico immobili;
7. n. 1 Ispezione ipotecaria;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Certificato anagrafico di stato civile;
10. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio;
11. Licenza edilizia n. 20 del 13-03-1974;
12. Concessione edilizia in sanatoria n. 218 del 13-12-1994 ex L 47-85 prat. 1628-86
13. Istanza richiesta rilascio agibilità;
14. Scheda valori OMI;
15. Scheda VAM - BA_2013
16. Istanze e ricevute accesso agli atti presso UTC Gioia del Colle;
17. Istanza e ricevute Richiesta CDU
18. Istanza e riscontro accesso atti Agenzia delle Entrate x sussistenza oneri, pesi, servitù, diritti ecc.
19. Descrizione sintetica dei lotti

