



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento Esecuzione Immobiliare ex art. 569 c.p.c.

R.G.Esec. N° 868/2017

All'Ill.mo Giudice

Dott.ssa FAZIO LAURA

Creditore: ***

Debitore: ***

DEPOSITO PERIZIA DI STIMA

IL C.T.U. ESPERTO STIMATORE

ING. GUIDO ESPOSITO

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@il: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

PREMESSA

Con comunicazioni mezzo PEC ricevute il 18.05.2018 (Rif. Allegato A1), il sottoscritto ing. Guido Esposito è stato nominato CTU con trasmissione del Decreto di Fissazione di Udienza e invitato al giuramento di rito. Il Giudice ha posto al sottoscritto i seguenti quesiti:

“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’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. 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.

...

Compiuto questo preliminare controllo 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



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 periziati, in formato .rtf o word.zip.

....

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;".

Il sottoscritto ing. Guido Esposito, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10016 e iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bari al n. 2932, in data 24/05/2018 ha prestato il giuramento di rito con comunicazione mezzo PEC inviata il 24.05.2018 (Rif. Allegato A2) e ha quindi accettato l'incarico di espletare consulenza come Esperto Estimatore ai sensi dell'ex. Art 569 del C.P.C.

Il sottoscritto ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (<http://pst.giustizia.it/PST/>).

Inoltre, con comunicazione mezzo PEC ricevuta il 07.06.2018 (Rif. Allegato A4) è stata comunicata al sottoscritto l'accettazione della nomina dell'Avv. Alessia Nacci quale Custode.



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazione mezzo PEC e raccomandata A/R inviata alle parti il 24.05.2018 (Rif. Allegato A3), il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno lunedì 05/06/2018, alle ore 16.00, presso l'immobile sito in Putignano presso via Mario Laterza n. 21, identificato al NCEU al fg. 35 p.lla 699 sub. 12.

Come si evince dal Verbale di sopralluogo (Rif. Allegato B1), in tale data è stata constatata impossibilità di accedere all'immobile, data l'assenza del Sig. ***.

Con successiva comunicazione mezzo PEC e raccomandata A/R inviata il 11.06.2018 (Rif. Allegato A5), constatata per le vie brevi la disponibilità del Sig. *** a consentire l'accesso all'immobile ai fini del sopralluogo, il sottoscritto ha fissato il proseguo delle operazioni peritali il 19/06/2018, alle ore 18.00.

Il giorno 19/06/2018 alle ore 18.00, presso l'immobile oggetto di perizia, sito in Putignano presso via Mario Laterza n. 21 identificato al NCEU al Fg. 35 P.lla 699 Sub. 12, si è dato corso alle operazioni peritali.

Come si evince dal Verbale di sopralluogo (Rif. Allegato B2), erano presenti:

- Sig. ****, in qualità di debitore;
- Avv. Alessia Nacci, quale Custode.

In tale occasione il sottoscritto ha proceduto ad effettuare ricognizione dei luoghi operando rilievi metrici e fotografici.

Con riferimento allo stato di possesso del bene il Sig. *** ha dichiarato che l'immobile oggetto di perizia è nel suo pieno possesso ed è adibito a residenza dello stesso.

Inoltre il Sig. ***, con riferimento allo stato civile, ha dichiarato di essere libero.

Con riferimento al fondo spese pari ad €500,00 disposto dal Giudice a carico del creditore precedente, il sottoscritto ha trasmesso relativa pro forma e ricevuta fiscale con comunicazioni mezzo PEC del 24.05.2018 e del 04.06.2018 (Rif. Allegato A6). A riguardo, la suddetta ricevuta fiscale risulta quietanzata il 04/06/2018.

Inoltre, con comunicazione mezzo PEC ricevuta il 19.07.2018 (Rif. Allegato A7), sono stati trasmessi al sottoscritto i verbali di sopralluoghi redatti dal Custode Avv. Alessia Nacci.



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO PRELIMINARE

“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’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. 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.”

A riguardo, si evidenzia che i creditori procedenti hanno optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

“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.”*

A riguardo, si evidenzia che:

- la certificazione dell’iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario;*



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario, inoltre suddetta certificazione non risale sino ad un atto di acquisto originario.

Con riferimento all'atto di acquisto originario, si è proceduto ad una ricerca presso l'Archivio Notarie di Trani, da cui è emerso che l'atto di acquisto originario è stato redatto dal Notaio Notarnicola Pietro al rep. n. 26326 redatto il 06/12/1965 in Putignano (Rif. Allegato F1).

“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).”

A riguardo, si precisa che i creditori procedenti hanno depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

“In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario,



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@il: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..”

A riguardo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto ha quindi proceduto all'acquisizione del Certificato Cumulativo dell'esecutato, che non risulta coniugato (Rif. Allegato E2.1).



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 1

Dalla documentazione presente nel fascicolo e dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate, ed in particolare dalle ispezioni ipotecarie richieste il 28/05 e il 06/06/2018 (Rif. Cartella Allegati D1), dalle visure catastali richieste il 28/05/2018 e il 07/09/2018 (Rif. Cartella Allegati D2), dalla planimetria catastale richieste il 24/05/2018 (Rif. Cartella Allegati D3) e dalla mappa catastale richieste il 28/05/2018 (Rif. Allegato D4) si evince che l’immobile oggetto di perizia, sito nel Comune di Putignano presso via Mario Laterza n. 21, terzo piano, è attualmente costituito da una unità immobiliare censita in catasto come:

1) Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani Superficie Catastale Totale: 72 m²

Totale escluse aree scoperte : 71 m² Rendita Euro 382,18**

Con dati identificativi:

Foglio **35** Particella **699** Sub **12**

INTESTATO: ***

(Rif. Allegati D1.1 – D2.1 – D3.1)

Il fabbricato, come si evince dalla mappa catastale (Rif. Allegato D4), confina a Nord con via Cap. Laterza, ad Est, Sud e Ovest con altri immobili.

Riguardo la formazione di uno o più lotti, il sottoscritto, esaminata la situazione locale, ritiene che l’ipotesi di frazionare l’immobile oggetto di perizia, non è perseguibile. Quindi l’intero immobile coincide con l’unico lotto oggetto di stima per la vendita.

Con riferimento alla descrizione del bene, esso è situato al terzo piano di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra con struttura intelaiata in calcestruzzo armato con altezza interpiano pari a circa 3,10 metri. All’immobile si accede dalla porta posta di fronte al pianerottolo del vano scala ed al momento del sopralluogo risulta essere arredato.



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

L'immobile è composto da 4 vani, adibiti rispettivamente a n. 1 camere da letto, n. 1 soggiorno, n. 1 sala da pranzo provvista di angolo cottura, inoltre è presente un bagno provvisto di antibagno. Tutti i vani sono collegati tra loro da un corridoio.

Le finiture sono state realizzate con intonaci a base di calce, a meno dei vani bagno e sala da pranzo che risultano piastrellati. Gli infissi sono in legno di discreta fattura e i pavimenti in ceramica. Inoltre l'immobile è fornito di impianto idrico-sanitario, idrico-fognante e elettrico. In generale, l'immobile si presenta in un discreto stato conservativo.

Il tutto come si evince dalla planimetria dell'immobile (Rif. Allegato C1) e dal rilievo fotografico (Rif. Allegato C2) redatti dal sottoscritto.

Sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile innanzi descritto risulta avere superficie interna netta totale pari a circa mq. 64,02. Si precisa che la superficie netta è stata calcolata al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi divisorii e dei vani scala. Inoltre il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 1,36.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 2

A riguardo, si rappresenta che per l'immobile oggetto di perizia non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 3

A riguardo, si rappresenta che dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dall'atto di acquisto (Rif. Allegato F1), si evince che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

QUESITO N. 4

“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 4

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Putignano (Rif. Cartella Allegati E1), l’immobile è stato soggetto a:

- 1) Nulla Osta per Permesso di Esecuzione Lavori pratica n. 89 del 23 dicembre 1963 (Rif. Allegato E1.1);
- 2) Variante a suddetta pratica con Delibera n. 26 del 1965 (Rif. Allegato E1.2);
- 3) Agibilità rilasciata nel maggio 1965 (Rif. Allegato E1.4).

Infine si rappresenta che gli elaborati grafici dell’immobile oggetto di perizia, allegati alla suddetta Variante (Rif. Allegato E1.3), risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

QUESITO N. 5

“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”

RISPOSTA QUESITO N. 5

A riguardo, si rappresenta che l’immobile oggetto di perizia è un fabbricato e quindi non



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

sussiste la richiesta di cui al quesito n. 5.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 6

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate (Rif. Cartella Allegati D2), l’immobile oggetto di perizia è attualmente costituito da una unità immobiliare censita in catasto come:

- 1) Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani Superficie Catastale Totale: 72 m²
Totale escluse aree scoperte** : 71 m² Rendita Euro 382,181**

Con dati identificativi:

Foglio **35** Particella **699** Sub **12**

Inoltre si è provveduto ad acquisire Visure Planimetriche dell’immobile oggetto di perizia. (Rif. Cartella Allegati D3). Suddette planimetrie risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

QUESITO N. 7

“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario,



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@il: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

RISPOSTA QUESITO N. 7

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate (Rif. Cartella Allegati D1), all’atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.

Si precisa che la parte esautorata coincide con i proprietari degli stessi immobili.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 8

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate (Rif. Cartella Allegati D1), risulta quanto segue:

- **Immobile identificato al Foglio 35 Particella 699 Sub 12** (Rif. Allegati D1.1 e D1.2):

1. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 13422 Registro Generale 19686
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/524 del 20/05/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 24/06/2006 - Registro Particolare 22902 Registro Generale 34187
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 94/19 del 18/05/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 17/03/2017 - Registro Particolare 7590 Registro Generale 10687
Pubblico ufficiale GIOIA DEL COLLE Repertorio 1907/9990 del 28/10/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 24/11/2017 - Registro Particolare 34115 Registro Generale 48548



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 12188/2017 del
09/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ad esito della verifica, si può affermare che:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione proprietaria risulta attualmente invariata;
- non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale o esistenza di un usufrutto;
- tutti i suddetti vincoli ed oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 9

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre il Sig. *** nel Verbale di Sopralluogo (Rif. Allegato B2) ha dichiarato che l'immobile oggetto di perizia è nel suo pieno possesso ed è adibito a residenza dello stesso.

QUESITO N. 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



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

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);”

RISPOSTA QUESITO N. 10

A riguardo, si rappresenta che ai fini della valutazione e della compravendita di beni immobili assume rilievo la determinazione della superficie commerciale. I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate nel Capitolo 3. delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Di seguito si riporta una tabella riepilogative dei dati computati secondo il metodo sopraindicato e relative all'intero immobile oggetto di perizia, indicando i vari piani con l'indicazione delle diverse destinazioni d'uso, superfici nette, coefficienti commerciali e relative superfici commerciali.

Piano	Vano	Sup. Netta [mq]	Coeff. Comm.	Sup. Comm. [mq]
Terzo	Corridoio	7,87	100%	7,87
	Disimpegno	1,56	100%	1,56
	Anti WC	1,69	100%	1,69
	WC	3,77	100%	3,77
	Pranzo	10,75	100%	10,75
	Camera1	15,70	100%	15,70
	Letto	22,68	100%	22,68
	Soggiorno	1,36	25%	0,34
	Pareti divisorie interne e perimetrali	6,27	100%	6,27
	Pareti perimetrali confinanti	4,81	50%	2,41
Superficie commerciale totale				73,04

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo-moltiplicativo. Suddetto metodo fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile che viene moltiplicata per il valore medio di compravendita unitario di immobili analoghi e viene moltiplicato per un coefficiente K che tiene conto delle singole caratteristiche dell'immobile.



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@il: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

RICERCA DI MERCATO DEL VALORE MEDIO DI COMPRAVENDITA UNITARIO

La scelta del valore medio di compravendita unitario più corretto assume un'importanza fondamentale e avviene sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi. Tale metodo risulta essere il più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Le diverse ricerche di mercato possono essere così riassunte:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2 - Provincia: BARI - Comune: PUTIGNANO - Fascia/zona: Semicentrale/OSPEDALE – CONCILIAZIONE – LATERZA – SAVOIA - CAVALIERI DI MALTA - PUTIGNANO 2000- Codice di zona: C1 (ambito nel quale è ricompreso il fabbricato) Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale - Stato conservativo NORMALE il Valore di Mercato per le Abitazioni di tipo economico è compreso fra un minimo di 950 €/mq ed un massimo di 1.250 €/mq, con un Valore medio di 1.100,00 €/mq
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare - Camera Di Commercio Industria, Artigianato E Agricoltura Di Bari – Anno 2917 - Putignano - Zona 2000 – Abitazioni vetuste (oltre 45 anni) un Valore medio di 787,00 €/mq;
- Quotazione dal Borsino Immobiliare (agosto 2018) – Comune: Putignano – Zona: Ospedale-conciliazione-laterza-savoia-cavalieri di Malta - Putignano 2000 per Abitazioni di tipo economico (in buono stato) il Valore medio è di 955,00 €/mq.

Il valore medio di compravendita unitario risulta quindi pari a:

$$(1.100,00 \text{ €/mq} + 787,00 \text{ €/mq} + 955,00 \text{ €/mq}) / 3 = \mathbf{947,33 \text{ €/mq}}$$

INDIVIDUAZIONE COEFICIENTE K

Al fine di personalizzare il valore medio di compravendita unitario al bene specifico, è stato applicato un coefficiente K (riduttivo, influente o maggiorativo) che tiene conto delle singole caratteristiche dell'immobile. Il coefficiente K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi, quindi:

$$K = (K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e), \quad \text{in particolare:}$$

- K_{pe} - Posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio (qualità abitative della zona e tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; accessibilità e



Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto) è stato assunto un valore pari a 1,00, poiché il fabbricato si trova in una buona posizione dal punto di vista delle quotazioni immobiliari;

- K_{pi} - Posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile (eventuali servitù, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, esposizione e ampiezza dell'immobile) è stato assunto un valore pari 1,00, in quanto l'immobile gode di una buona esposizione, la destinazione d'uso è coerente con la vocazione attuale della zona e la distribuzione interna degli spazi è buona;
- K_t - Tecnologiche (stato di conservazione del bene; dotazione di impianti e servizi e loro funzionalità; grado delle finiture interne ed esterne) è stato assunto un valore pari 0,99, poiché esternamente l'edificio sembra in buono stato; internamente i locali sono in discrete condizioni d'uso con una dotazione impiantistica discreta e un discreto livello di finiture;
- K_e - Produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi (utilizzo del cespite) è stato assunto un valore pari 0,99, in quanto l'immobile risponde ai requisiti richiesti dal mercato immobiliare sia per la vendita, che per la locazione.

Il coefficiente K risulta quindi pari a:

$$(1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,99) = \mathbf{0,98}$$

VALORE DI STIMA

Ricordando che:

Valore di stima = Superficie Commerciale * Valore Medio di Compravendita Unitario * K

Pertanto il Valore di stima è pari a:

$$73,04 \text{ mq} \times 947,33 \text{ €/mq} \times 0,98 = 67.804,48 \text{ €}$$

Tale valore così come stimato è ritenuto congruo dal sottoscritto anche in seguito ad esperite indagini di mercato in loco effettuate per la ricerca dei più probabili prezzi praticati nelle libere contrattazioni per compravendite di immobili simili e vicini.

Considerato che deve essere effettuato “un abbattimento forfettario (pari al 15%)” in ossequio alle indicazioni del Giudice; il valore di stima finale dell'immobile risulta pari a:

$$67.804,48 \text{ €} - (67.804,48 \text{ €} \times 15\%) = 57.633,81 \text{ €} \approx \mathbf{57.600,00 \text{ €}}$$



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 11

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto, esaminata la situazione locale, ritiene che l'ipotesi di frazionare l'immobile oggetto di perizia, non è perseguibile. Quindi l'intero immobile coincide con l'unico lotto oggetto di stima per la vendita.

QUESITO N. 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

RISPOSTA QUESITO N. 12

A riguardo, si rappresenta che il Sig. *** nel Verbale di Sopralluogo (Rif. Allegato B2) ha dichiarato che, con riferimento allo stato di possesso del bene, l'immobile oggetto di perizia è nel suo pieno possesso ed è adibito a residenza dello stesso.



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

Ciò trova riscontro nella documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare Certificato Cumulativo (Rif. Allegato E2.1).

Con riferimento alle eventuali formalità condominiali, si rappresenta che, come si evince dal Fascicolo del Procedimento, il Condominio ha presentato istanza in quanto “è creditore, nei confronti del Sig. ***, dell’importo pari ad € 4.679,75, oltre...” e ha chiesto di partecipare all’espropriazione ed alla distribuzione del prezzo ricavando dalla vendita.

QUESITO N. 13

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

RISPOSTA QUESITO N. 13

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, l’immobile non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 14

“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

RISPOSTA QUESITO N. 14

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto ha prodotto planimetria dello stato di fatto (Rif. Allegato C1) e rilievo fotografico (Rif. Allegato C2).

QUESITO N. 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.”

RISPOSTA QUESITO N. 15

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una separata e succinta relazione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Rif. Allegato G1).

QUESITO N. 16

“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@il: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

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."

RISPOSTA QUESITO N. 16

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore (Rif. Allegato G2).

QUESITO N. 17

"ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

RISPOSTA QUESITO N. 17

A riguardo, si rappresenta che con comunicazione mezzo MAIL ricevuta il 31.07.2018 (Rif. Allegato A10), il Custode Avv. Alessia Nacci ha trasmesso la check list (Rif. Allegato G3) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. condivisa con il sottoscritto C.T.U.. Infine è stato predisposto foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (Rif. Allegato G4).



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., tutto ciò premesso, ha accertato che l'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Sig. ***, è sito nel Comune di Putignano presso via Mario Laterza n. 21, terzo piano, identificato al NCEU al fg. 35 p.la 699 sub. 12.

Il sottoscritto C.T.U. ha stimato e stabilito il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di perizia pari a **57.600,00 €** (cinquantasettemilaseicento/00 Euro).

Inoltre, si ritiene opportuno evidenziare che con riferimento alle eventuali formalità condominiali, come si evince dal Fascicolo del Procedimento, il Condominio ha presentato istanza in quanto “è creditore, nei confronti del Sig. ***, dell'importo pari ad € 4.679,75, oltre...” e ha già chiesto di partecipare all'espropriazione ed alla distribuzione del prezzo ricavando dalla vendita.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento ed inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli e di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto sulle operazioni eseguite.

Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Triggiano, 21/09/2018





Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

ELENZO ALLEGATI

CARTELLA ALLEGATI “A” - COMUNICAZIONI

- ALLEGATO “A1” PEC ricevute il 18.05.2018
- ALLEGATO “A2” PEC inviata il 24.05.2018 e accett. ricevuta il 07.06.2018
- ALLEGATO “A3” PEC_RaccAR inviata il 24.05.2018
- ALLEGATO “A4” PEC ricevuta il 07.06.2018
- ALLEGATO “A5” PEC_RaccAR inviata il 11.06.2018
- ALLEGATO “A6” PEC inviate il 25.05 e il 04.06.2018
- ALLEGATO “A7” PEC ricevute il 19.07.2018
- ALLEGATO “A8” MAIL ricevuta il 31.07.2018

CARTELLA ALLEGATI “B” VERBALI

- ALLEGATO “B1” Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO “B2” Verbale di 2 sopralluogo

CARTELLA ALLEGATI “C” ELABORATI PRODOTTI

- ALLEGATO “C1” Planimetria dell’immobile
- ALLEGATO “C2” Rilievo fotografico

CARTELLA ALLEGATI “D” DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

- CARTELLA “D1” ISPEZIONI IPOTECARIE
 - ALLEGATO “D1.1” Fabbricati Fg 35 Plla 699 Sub 12
 - ALLEGATO “D1.2” Fabbricati Fg 35 Plla 699 Sub 12_ante 1996
 - ALLEGATO “D1.3” Terreni Fg 35 Plla 699
- CARTELLA “D2” VISURE CATASTALI
 - ALLEGATO “D2.1” Fg 35 Plla 699 sub 12
 - ALLEGATO “D2.2” Soggetto Balsamo Giovanni
 - ALLEGATO “D2.3” Terreni Fg 35 Plla 699
- CARTELLA “D3” PLANIMETRIE CATASTALI
 - ALLEGATO “D3.1” Fg 35 Plla 699 Sub 12
 - ALLEGATO “D3.9” Richiesta
- ALLEGATO “D4” Mappa Catastale Fg 35 Plla 699
- ALLEGATO “D9” Resoconto Interrogazioni

CARTELLA ALLEGATI “E” DOCUMENTAZIONE COMUNE DI TORITTO

- CARTELLA “E1” UFFICIO TECNICO
 - ALLEGATO “E1.1” Nulla Osta C.E. 89_63



Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

- ALLEGATO “E1.2” Variante C.E. 27_65
- ALLEGATO “E1.3” Planimetria
- ALLEGATO “E1.4” Agibilità 1965
- ALLEGATO “E1.8” Ricevuta
- ALLEGATO “E1.9” PEC inviata il 12.06.2018
- ALLEGATO “E2” SERVIZI DEMOGRAFICI
 - ALLEGATO “E2.1” Certificato Matrimonio Stato Civile
 - ALLEGATO “E2.9” PEC inviata il 12.06.2018

CARTELLA ALLEGATI “F” DOCUMENTAZIONE NOTAIO

- ALLEGATO “F1” Atto di acquisto
- ALLEGATO “F8” Ricevuta
- ALLEGATO “F9” PEC inviate il 03 e 04.07.2018

CARTELLA ALLEGATI “G” DOCUMENTAZIONE PER BANDI DI VENDITA

- ALLEGATO “G1” Relazione per pubblicazione
- ALLEGATO “G2” Perizia Epurata
- ALLEGATO “G3” Check list
- ALLEGATO “G4” Foglio riassuntivo



Dott. Ing. GUIDO ESPOSITO

C.F.: SPS GDU 88T31 H096S

Via Carlo Alberto n. 178/C
Triggiano (BA) - 70019
Tel/Fax 080/4621743 – Cell 349/0505120
M@ail: guido.esposito@hotmail.com
PEC: guido.esposito@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA	2
COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	8
<i>QUESITO PRELIMINARE</i>	8
<i>QUESITO N. 1</i>	11
<i>RISPOSTA QUESITO N. 1</i>	11
<i>QUESITO N. 2</i>	12
<i>RISPOSTA QUESITO N. 2</i>	12
<i>QUESITO N. 3</i>	12
<i>RISPOSTA QUESITO N. 3</i>	12
<i>QUESITO N. 4</i>	13
<i>RISPOSTA QUESITO N. 4</i>	13
<i>QUESITO N. 5</i>	13
<i>RISPOSTA QUESITO N. 5</i>	13
<i>QUESITO N. 6</i>	14
<i>RISPOSTA QUESITO N. 6</i>	14
<i>QUESITO N. 7</i>	14
<i>RISPOSTA QUESITO N. 7</i>	15
<i>QUESITO N. 8</i>	15
<i>RISPOSTA QUESITO N. 8</i>	15
<i>QUESITO N. 9</i>	16
<i>RISPOSTA QUESITO N. 9</i>	16
<i>QUESITO N. 10</i>	16
<i>RISPOSTA QUESITO N. 10</i>	17
<i>QUESITO N. 11</i>	20
<i>RISPOSTA QUESITO N. 11</i>	20
<i>QUESITO N. 12</i>	20
<i>RISPOSTA QUESITO N. 12</i>	20
<i>QUESITO N. 13</i>	21
<i>RISPOSTA QUESITO N. 13</i>	21
<i>QUESITO N. 14</i>	21
<i>RISPOSTA QUESITO N. 14</i>	21
<i>QUESITO N. 15</i>	21
<i>RISPOSTA QUESITO N. 15</i>	21
<i>QUESITO N. 16</i>	21
<i>RISPOSTA QUESITO N. 16</i>	22
<i>QUESITO N. 17</i>	22
<i>RISPOSTA QUESITO N. 17</i>	22
CONCLUSIONI	23
ELENZO ALLEGATI	24