

**TRIBUNALE DI BARI - SEZIONE ESECUZIONE
IMMOBILIARE**

Ill.mo Sig. G. E. Dr.ssa MARINA CAVALLO.

OGGETTO: Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da _____ L., in
danno di _____

Individuazione, descrizione e valutazione dei seguenti immobili:

- 1) appartamento per civile abitazione sito in Santeramo in Colle, via Ugo Foscolo, n. 5, piano terzo, con locale lavatoio posto al quarto piano di pertinenza esclusiva;
- 2) locale uso autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso da rampa condominiale da via Ugo Foscolo, n. 1.

PREMESSA

I) Con decreto del 13/01/2025 il G. E. Dr.ssa Marina Cavallo, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura di cui in oggetto, il sottoscritto ingegner Giorgio Sblendorio e contestualmente custode giudiziario del compendio pignorato l'avv. Antonio De Venere.

II) Il G.E. dispose che il suddetto incarico fosse conferito con modalità telematica, onerando il sottoscritto a perfezionare la nomina con la trasmissione, **entro 10 giorni dalla comunicazione**, rispettivamente dell'atto di giuramento e

dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale.

Il sottoscritto, perfezionava la nomina, depositando telematicamente in data 17/01/2025 il modulo dell'atto di giuramento e dell'accettazione dell'incarico.

III) Dopo il giuramento di rito, allo scrivente venivano posti i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, nei termini seguenti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, provveda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co, 2, c.p.c., segnalando al G.E. 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 delle 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 antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga 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 della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire

tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

In secondo luogo l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente 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 precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre, in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto

deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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. 633/72 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 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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, 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 5 del decreto 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 certificazione di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve

precisare se la quota in titolarità all'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.pc. 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 di 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 un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile 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 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 saldo 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 indicato 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 07/02/08 (G.U. n. 47 del 25/02/08), 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 ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento 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.

IV) ASSEGNA all'esperto un fondo spese di € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla

“Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

VI) ASSEGNA al Custode i seguenti compiti iniziali:

- verifichi la presenza in atti degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c., intimando il creditore procedente, qualora non siano stati depositati, di provvedere alla loro comunicazione e deposito entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., avvertendolo che in mancanza non si procederà alla vendita;
- fornisca ausilio tecnico – giuridico all'Esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti, reperibile sul sito del Tribunale;
- esegua un primo accesso, di concerto con l'Esperto stimatore entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, in esito al quale: i. verifichi se l'immobile pignorato è abitato dal debitore/terzo pignorato (oltre che da eventuali suoi familiari) procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile ed evidenziando l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo; in caso di opposizione all'accesso da parte di qualsivoglia occupante, coadiuvi l'Esperto nominato dal giudice

nell'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata, con onere economico a carico del creditore procedente in via di anticipazione, e eventuale assistenza della Forza pubblica (senza necessità di richiedere una preventiva autorizzazione al G.E., essendo all'uopo già fin d'ora autorizzato); ii. avverta il debitore/terzo pignorato che abita l'unità pignorata e i familiari conviventi che essi non perdono il possesso dell'immobile e delle pertinenze fino al decreto di trasferimento, salvo che essi ostacolino il diritto di visita di potenziali acquirenti, non tutelino adeguatamente o non mantengano l'immobile in stato di buona conservazione o violino gli altri obblighi previsti a carico del debitore della legge;

- comunichi al debitore la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita, documentando e versando in atti la prova dell'esito positivo della comunicazione;
- curi l'amministrazione dei beni pignorati, gestisca attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassi eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento di beni, laddove esistenti ed opponibili alla procedura, esercitando, previa

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità di beni in caso di morosità o di violazione delle condizioni del contratto di locazione;

- riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal G.E.) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice da accendere presso B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia, o presso altro Istituto di Credito a sua scelta che pratici condizioni più favorevoli per la procedura; il Custode invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso;
- qualora il contratto di locazione o comunque di godimento di beni non sia opponibile alla procedura ovvero l'immobile sia occupato senza titolo, proponga a chi lo occupa la stipula di un contratto precario, risolutivamente condizionato alla vendita dell'immobile medesimo, per un corrispettivo periodico coincidente con il canone già pattuito col debitore nel primo caso ovvero ad un corrispettivo periodico adeguato al secondo caso; in caso di accettazione della proposta, chieda al G.E. apposita autorizzazione alla stipula; diversamente,

predisponga e trasmetta al G.E. la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile;

- segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co 3°, c.c.;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio; coadiuvi l'Esperto nella verifica di eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. di cui si darà comunicazione nell'avviso di vendita:
- segnali al G.E. la necessità di interventi di manutenzione urgente e indichi le soluzioni operative più adeguate, selezionando e proponendo, se del caso, più imprese (almeno due) che siano disposte ad eseguire gli interventi urgenti in base ad appositi preventivi di spesa;

- segnali eventuali comportamenti del debitore tali da ostacolare la visita del bene e ogni altra circostanza rilevante ai fini della liberazione ai sensi dell'art. 560, co 6, c.p.c. (nella formulazione attualmente in vigore, trattandosi di pignoramento notificato dopo il 13/02/2019), avuto riguardo a quanto previsto dal successivo comma 8, conseguentemente provvedendo, qualora ne ricorrano le condizioni di legge, a predisporre e a trasmettere al G.E. la bozza dell'ordine di liberazione dell'immobile;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, in assenza della disponibilità delle chiavi di accesso, il custode predisponga e trasmetta al G.E. la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile (con una nota di accompagnamento in cui sono esplicate le ragioni dell'ordine di rilascio), con anticipazione delle relative spese di accesso forzoso a carico del creditore procedente;
- depositi in via telematica una relazione coeva a quella dell'Esperto stimatore;
- rediga verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;

VII) ORDINA alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro

documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli.

VIII) FISSA l'udienza del 18/06/2025, ora di rito, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

IX) AVVISA i creditori il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'Esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria.

X) AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'Esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

XI) AVVISA il/i debitore/i che:

- a) alla su indicata udienza ex art. 569 c.p.c. si disporrà per la vendita dell'immobile pignorato;
- b) sino a diverso ordine, potrà continuare ad abitare nell'immobile pignorato;
- c) gli è fatto in ogni caso divieto di locare il compendio pignorato senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a pena di immediata liberazione dello stesso;

- d) in caso di inottemperanza alle predette prescrizioni o di comportamenti tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti), l'autorizzazione ad occupare l'immobile sarà revocata e la detenzione dello stesso sarà affidata al Custode già nominato;
- e) prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, l'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata da un versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
- f) ha l'onere di formulare presso la Cancelleria del sottoscritto G.E. la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo Ufficio e che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche e le comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la predetta Cancelleria.

XII) AVVISA la parte interessata che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte cui aderiscono tutti i creditori.

XIII) AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'articolo 624 – bis il Giudice dell'esecuzione su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE.

Avvisata la parte nei modi e tempi concessi dalle disposizioni impartite dall'Ill.mo G. E. in fase di conferimento dell'incarico, in concerto con il custode nominato avv. Antonio De Venere, veniva fissata la data del 21/02/25, alle ore 10.30, in Santeramo in Colle, Via Ugo Foscolo n. 5, dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, per l'accesso.

In tale fase, alla presenza di uno degli esecutati sig., oltre al custode nominato, s'è proceduto ad una completa rilevazione foto – planimetrica dell'intero stato di fatto degli immobili oggetto di stima, precisamente l'immobile uso civile abitazione di tipo economico, ubicato in Santeramo in Colle, via Ugo Foscolo n. 5, e il locale uso autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso da rampa condominiale, via Ugo Foscolo, n. 1, vedi verbale di sopralluogo (allegato n. 1).

Nel corso del sopralluogo s'è proceduto ad accertare l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di stima nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la loro consistenza, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e dello stato di conservazione, in relazione alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante, per poter così poi giungere alla loro valutazione commerciale.

A – CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO 2, C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva; la certificazione risale all'atto di acquisto dell'immobile trascritto il 16/02/2000 in data antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, infatti il pignoramento è stato trascritto il 16/01/2024.

B – DATI CATASTALI IMMOBILE PIGNORATO CONTENUTI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE

Per quanto riguarda i dati catastali dell'immobile pignorato, nella certificazione notarile sono indicati i dati attuali, mentre il sottoscritto ha provveduto alla produzione della visura storica (vedi allegato n. 2 - 3).

C – CERTIFICATO DI STATO CIVILE E MATRIMONIO

Riguardo il deposito del certificato di stato civile degli esecutati, , non avendo provveduto il creditore procedente, il

sottoscritto C.T.U. ha proceduto all'acquisizione degli stessi (vedi allegato n. 4).

D – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono siti in Santeramo in Colle, Via Ugo Foscolo, n. 1 – 5 e precisamente:

- 1) immobile ubicato a piano terzo e quarto, della superficie interna utile di mq. 93 circa, confinante con vano scala salvo altri (vedi allegato n. 5, planimetria catastale).

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, Catasto Fabbricati intestato a, nata il a Gioia del Colle, e nato a Santeramo in Colle il per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, foglio 112, particella 3094, sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, Via Ugo Foscolo, n. 5, piano 3 - 4, rendita € 309,87 (L. 600.000).

- 2) box auto ubicato a piano seminterrato, della superficie utile di mq. 9 circa, confinante, disimpegno di manovra condominiale, salvo altri (vedi allegato n. 5, planimetria catastale).

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, Catasto Fabbricati intestato a, nata il a Gioia del Colle e nato a Santeramo in Colle il per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, foglio 112, particella 3094, sub 6, categoria C/6,

classe 4, consistenza 9 mq., Via Ugo Foscolo, n. 1, interno 4, piano S1, rendita € 24,17 (L. 46.800).

E – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 6337/1972

I beni oggetto di stima sono siti in Santeramo in Colle, Via Ugo Foscolo, n. 1 - 5 e precisamente:

- 1) immobile ubicato a piano terzo e quarto, della superficie interna utile di mq. 93 circa, categoria catastale A/3, quindi immobile ad uso civile abitazione di tipo economico.
- 2) box auto ubicato a piano seminterrato, della superficie utile di mq. 9 circa, categoria catastale C/6, quindi immobile ad uso autorimessa.

Si dà atto, che in base alle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, la vendita non è soggetta ad IVA.

F – ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, è stato realizzato con Licenza Edilizia N. 1252 del 30/08/1968 (vedi allegato n. 6), Licenza Edilizia di variante N. 4240 del 21/07/1969 (vedi allegato n. 7, dove è contenuto tutto il fascicolo edilizio) ed autorizzazioni di agibilità rilasciate il 23/03/1971 (vedi allegato n. 8) e 24/02/2000 (vedi allegato n. 9).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, per la cui regolarizzazione necessita prioritariamente la presentazione di una SCIA in Sanatoria al Comune di Santeramo in Colle, l'approvazione entro 30 – 60 gg. e successivamente l'aggiornamento catastale mediante variazione DOCFA.

Gli aggiornamenti di cui sopra richiedono le seguenti spese:

A) SCIA in sanatoria:	
- sanzione amministrativa	€ 1.032,00
- diritti di segreteria	“ 50,00
- compenso professionale	“ 450,00
Totale	€ 1.532,00
B) Variazione DOCFA:	
- tributi catastali	€ 70,00
- compenso professionale	€ 600,00
Totale	€ 670,00

Totale A) più B) € 2.202,00

G – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, Catasto Fabbricati e precisamente:

- 1) L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, Catasto Fabbricati intestato a, nata il a , e nato a

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, foglio 112, particella 3094, sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, Via Ugo Foscolo, n. 5, piano 3 - 4, rendita € 309,87 (L. 600.000);

- 2) L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, Catasto Fabbricati intestato a, nata il _____, e nato a _____

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, foglio 112, particella 3094, sub 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 9 mq., Via Ugo Foscolo, n. 1, interno 4, piano S1, rendita € 24,17 (L. 46.800).

Per quanto attiene, invece, la verifica dell'esistenza agli atti dei certificati APE, non essendo presente, s'è provveduto alla produzione dello stesso (vedi allegato N. 10).

H – SE ALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO L'ESECUTATO ERA INTESTATARIO DEL BENE

Dal riscontro della certificazione notarile e sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, s'è appurato che all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria dell'immobile oggetto di procedura esecutiva in forza di atto regolarmente trascritto (atto di provenienza del bene. vedi allegato N. 11).

**I - ESATTA PROVENIENZA DEI BENI CON
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE
TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTE
PIGNORAMENTO.**

Per quanto riguarda la ricostruzione analitica delle vicende relative ai beni, con le trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, esaminata attentamente la documentazione ipo - catastale disponibile agli atti, risultano eseguite formalità di Trascrizione, Iscrizione ed Annotazione, di seguito elencate cronologicamente:

- a) I due immobili in Santeramo in Colle, via Ugo Foscolo, n. 1 - 5, distinti al Catasto Fabbricati al fg. 112, p.lla 3094 sub 14 e fg. 112, p.lla 3094, sub 6, sono pervenuti a

per la

quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 11/02/00 per notar Amendolare Francesco di Santeramo in Colle, rep. n. 22571, trascritto il 16/02/00 ai nn. 4727/3155 da parte del sig.

nato a

- b) Gli stessi immobili sono pervenuti ai sigg. nato a Santeramo in Colle il nata a Gioia del Colle per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita del 18/05/06, per notar

Reboli Francesco in Bari, rep. n. 511169/25758, trascritto il 20/05/06 ai nn. 26782/17847 da parte dei sigg.

per la
 quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- c) Sugli stessi immobili grava Ipoteca Volontaria iscritta il 20/05/06 ai nn. 26783/4706, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/05/06 ai rogiti del notaio Reboli Francesco da Bari, rep. n. 5111701/25759, a favore della Banca

con sede in Padova, c.f.: _____ domicilio
 ipotecario eletto, Noci, via Tinelli, n. 11 contro nato a Santeramo in Colle il per un montante ipotecario di € 160.000,00 ed un capitale di € 80.000,00, durata 25 anni avente per oggetto, beni di per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- d) Pignoramento immobiliare sugli immobili oggetto di stima notificato da Unep Corte d'Appello di Bari il 16/12/23, debitamente trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Bari il 16/01/24 Reg. gen. N. 2234, Reg. part. N. 1728 in favore di _____ . con sede in Roma, c.f.:

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

L – VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I beni oggetto di stima non sono gravati da censo, livello o uso civico, ma il diritto sugli immobili pignorati è di proprietà.

M – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene oggetto di stima è sito in Santeramo in Colle, Via Ugo Foscolo, n. 1 - 5, piano seminterrato, terzo e quarto, precisamente:

- a) Appartamento al piano terzo, altezza interna utile m. 2.93 circa, della superficie interna utile di mq. 92 circa, deposito al piano quarto, altezza interna utile di m. 2,30 circa, della superficie interna utile di mq. 1,50 circa, così come meglio riportato nell'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato n. 12 - 13) e rilievo fotografico (vedi allegato n. 14).

APPARTAMENTO: DESCRIZIONE TABELLARE DI OGNI LOCALE:

- letto

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 13,33	1,15	Mq. 15,33	Sud	Discreta

- letto matrimoniale

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 15,78	1,15	Mq. 18,14	Est	Discreta

- disimpegno

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 14,16	1,15	Mq. 16,28	Sud-Ovest	Discreta

- w.c.

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 4,23	1,15	Mq. 4,86	Est	Discreta

- ripostiglio

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 1,55	1,15	Mq. 1,78	Est	Discreta

- soggiorno - pranzo

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 31,60	1,15	Mq. 36,34	Nord	Discreta

- cucina

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 11,31	1,15	Mq. 13,00	Nord-Est	Discreta

Superficie netta (interna utile) = mq. 91,96.

Superficie commerciale = mq. 105,73.

DEPOSITO: DESCRIZIONE TABELLARE:

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 1,48	1,15	Mq. 1,70	Sud	Discreta

Superficie netta (interna utile) = mq. 1,48.

Superficie commerciale = mq. 1,70.

- b) Box auto al piano seminterrato, altezza interna utile m. 2.42 circa, della superficie interna utile di mq. 9 circa, circa, così come meglio riportato nell'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato n. 15) e rilievo fotografico (vedi allegato n. 14).

BOX AUTO: DESCRIZIONE TABELLARE:

Superf. Netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 9,02	1,15	Mq. 10,37		Discreta

Superficie netta (interna utile) = mq. 9,02.

Superficie commerciale = mq. 10,37.

L'immobile in oggetto, facente parte di un fabbricato per civile abitazione composto di piano interrato, piano terra e tre piani superiori oltre il lastrico solare, è stato realizzato con fondazioni a plinti isolati, struttura portante in c.a., solai latero – cementizi, copertura a terrazzo, scale interne di collegamento, chiusure verticali esterne ed interne in tufi, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e termoarredo nel w.c.,

impianto citofonico e autoclave; infissi esterni in legno con avvolgibili nel soggiorno pranzo e in lamiera zincata in cucina e stanze da letto, portoncino d'ingresso blindato, serramenti interni in legno, pavimento in tavelloni, ceramica e rivestimento nel w.c. (h = m. 2,25 circa) e cucina (h = m. 2.00 circa), intonaco civile su pareti e soffitto, con pitturazione a ducotone e a tempera.

Il vano lavatoio - deposito al piano quarto è sprovvisto di porta d'accesso, mentre il box auto a piano seminterrato, a cui s'accede dal civico n. 1 di via Ugo Foscolo da un cancello condominiale in lamiera zincata e disimpegno di manovra è dotato di infisso di ingresso in legno e pavimento in conglomerato cementizio.

2 - VALUTAZIONE.

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati, sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico - economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato locale in commercio.

Dalla scala formata da prezzi di mercato analoghi, verificatisi in epoche prossime a quelli di stima e riferiti ad un preciso parametro unitario, può determinarsi il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso il loro inserimento per comparazione tra i valori che presentano maggiori analogie. Pertanto:

- ispezionati i luoghi, verificate le caratteristiche strutturali e funzionali degli immobili;
- considerato lo stato di agibilità e manutenzione del complesso;
- avuto riguardo all'epoca di realizzazione degli immobili, considerando i fattori estrinseci ed intrinseci - servitù attive e passive - stato di fatto e di diritto, così come rinveniente dai titoli, si ritiene di poter attribuire per i beni oggetto di stima il seguente valore:

a) considerata la superficie commerciale totale tra appartamento e locale deposito pari a mq. 110,69 circa, inclusa l'incidenza di un terzo dei balconi, applicato il prezzo al mq. di € 925,00, avremo un valore di € 102.388,25.

Ora, effettuando un abbattimento forfettario pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, avremo: 15% di € 102.388,25 = € 15.358,23.

Per cui sottraendo tale abbattimento dal valore iniziale, si avrà:
€ 102.388,25 - € 15.358,23 = € 87.030,02

b) considerata la superficie commerciale pari a mq. 10,37 circa, applicato il prezzo al mq. di € 995,00, avremo un valore di € 10.318,15.

Ora, effettuando un abbattimento forfettario pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, avremo: 15% di € 10.318,15= € 1.547,72.

Per cui sottraendo tale abbattimento dal valore iniziale, si avrà: € 10.318,15- € 1.547,72 = € 8.770,43.

N – FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

I beni oggetto di stima sono siti in Santeramo in Colle, Via Ugo Foscolo, n. 1 – 5 e precisamente:

- 1) immobile ubicato a piano terzo e quarto, della superficie interna utile di mq. 93 circa, confinante con via Ugo Foscolo, vano scala salvo altri (vedi allegato n. 5, planimetria catastale);

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, Catasto Fabbricati intestato a Gioia del Colle, e nato a Santeramo in Colle il per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, foglio 112, particella 3094, sub 14, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, Via Ugo Foscolo, n. 5, piano 3 - 4, rendita € 309,87 (L. 600.000).

- 2) box auto ubicato a piano seminterrato, della superficie utile di mq. 9 circa, confinante disimpegno di manovra condominiale, salvo altri, (vedi allegato n. 5, planimetria catastale).

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, Catasto Fabbricati intestato a a

Gioia del Colle, e nato a Santeramo in Colle il per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, foglio 112, particella 3094, sub 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 9 mq., Via Ugo Foscolo, n. 1, interno 4, piano S1, rendita € 24,17 (L. 46.800).

PREZZO BASE: € 95.800,45

O – STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile in oggetto è di proprietà dei sigg. nella quota del 50% pro -capite, in regime di comunione legale dei beni, attualmente occupato e nella disponibilità degli stessi proprietari.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, s'è appreso dall'Amministratore pro-tempore che la situazione debitoria aggiornata al 28/04/2025 è di € 3.792,91, così come riportato nel rendiconto debitorio dell'esecutata (vedi allegato n. 16).

P – BENI SOGGETTI A PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

I beni pignorati, dal riscontro eseguito dalla documentazione presente agli atti, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Q – PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allegano elaborati grafici di rilievo dei beni oggetto di stima (vedi allegato n. 12 – 13 - 15) e rilievo fotografico (vedi allegato n. 14).

R – DESCRIZIONE DEL LOTTO

(VEDI ALLEGATO N. 17).

S - COPIA PERIZIA EPURATA DELLE GENERALITA' DEL DEBITORE, NONCHE' DEI CONFINANTI

(VEDI ALLEGATO N. 18).

T - CHECK LIST

(VEDI ALLEGATO N. 19).

Come richiamato nel paragrafo F), nel corso dei sopralluoghi effettuati **sono state riscontrate difformità** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, per la cui regolarizzazione necessita prioritariamente la presentazione di una **SCIA in Sanatoria** al Comune di Santeramo in Colle, l'approvazione entro 30 – 60 gg. e successivamente l'aggiornamento catastale mediante **variazione DOCFA**.

Avendo esaurito il suo mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando:

- verbale di sopralluogo (allegato n. 1);
- visura catastale storica (allegato n. 2);
- visura catastale storica (allegato n. 3);
- certificato di stato civile (allegato n. 4);
- planimetria catastale lotto (allegato n. 5);
- L. E. N. 1252 del 30/08/68 (allegato n. 6);

- L. E. di variante del 21/07/69 (allegato n. 7);
- autorizzazione di agibilità (allegato n. 8);
- autorizzazione di agibilità (allegato n. 9);
- certificato ape (allegato n. 10);
- atto di provenienza (allegato n. 11);
- elaborato grafico di rilievo (allegato n. 12);
- elaborato grafico di rilievo (allegato n. 13)
- rilievo fotografico (allegato n. 14);
- elaborato grafico di rilievo (allegato n. 15)
- prospetto spese condominiali insolute (allegato n. 16);
- descrizione del lotto (allegato n. 17);
- copia perizia epurata generalità debitore e confinanti (allegato n. 18);
- check list (allegato n. 19).

Ringraziando per l'incarico conferito, si porgono deferenti ossequi.

Bari – S. Spirito, 16/05/2025

IL C.T.U.

Ing. Giorgio Sblendorio