



Luciana Valente
engineering architecture

C. F. VLNLNCN88P67A662T
P. IVA 08008640727

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Bari al n. 10844

Via Pietro Colletta 28/A - 70124 Bari

+39 389 427 5277

ingvalenteluciana@gmail.com
luciana.valente@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 425/2023 - Artt. 559 e 569 del c.p.c.

G.E. RUFFINO Antonio

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

CREDITORE: Cerved Credit Management S.p.a. - Persona giuridica (C.F. 06374460969)
Mandataria speciale della Banca Popolare di Bari S.p.a.

Procura alle liti: Avv. ROSSI Gianfranco (C.F. RSSGFR68D29A662X)
gianfrancorossi468@legalmail.it

DEBITORE: [REDACTED] - Persona fisica (C.F. [REDACTED])

Data notifica precetto: 26/07/2023

Data notifica pignoramento: 12/10/2023

Procura alle liti: Avv. STRIPPOLI Cataldo (C.F. STRCLD70H03E038M)
cataldostrippoli@ordineavvocatiroma.org

Locatario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

BENE PIGNORATO: n. 2 immobili a destinazione residenziale
siti nel Comune di Santeramo in Colle (BA)

Indice

- PREMESSE.....	3
- CONTROLLI PRELIMINARI	6
Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.....	6
Dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, e relativi estratti.....	7
Certificati anagrafici dell'esecutato	8
- ACCESSO AL BENE PIGNORATO	8
- QUESITI.....	9
1) Identificazione del bene e formazione del lotto per la vendita	9
2) Descrizione del bene con caratteristiche oggettive	11
3) Data di inizio delle costruzioni.....	14
4) Accertamento della regolarità edilizia.....	14
5) Urbanistica.....	18
6) Identificazione catastale dell'immobile	21
7) Accertamento dell'intestazione degli immobili	24
8) Provenienza dei beni immobili	24
9) Censo, livello o uso civico e affrancazione.....	25
10) Valore degli immobili pignorati	25
11) Lotti per gruppi omogenei.....	28
12) Stato di possesso del bene	28
13) Accertamento in merito a procedura espropriativa per pubblica utilità	31
14) Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica	31
15) Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita)	31
16) Versione della perizia per la protezione dei dati personali.....	31
17) Check list.....	31
- CONCLUSIONI.....	31
- ALLEGATI.....	32

- **PREMESSE**

La sottoscritta Ing. VALENTE Luciana, nominata Esperto stimatore del compendio pignorato nel procedimento R.G.E. n. 425/2023, con provvedimento DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. notificato a mezzo pec in data 28/02/2024, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica in data 09/03/2024.

Col suddetto provvedimento, il Giudice fissava altresì prima udienza al 10/07/2024, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c. "Provvedimento per l'autorizzazione della vendita".

A seguito di Istanza di proroga richiesta dalla scrivente in data 03/06/2024, per impedimenti al reperimento di gran parte della documentazione necessaria entro i termini fissati, il Giudice rinviava l'udienza al 22/01/2025.

Con la presente si procede all'espletamento dell'incarico, rispondendo a quanto richiesto dal Giudice per il deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, ai sensi dell'art. 173 bis del c.p.c. "Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" ed in conformità ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione, di seguito riportati.

"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione

al GE, il quale provvederà ad impartire al 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 precedente 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. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 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."

- **CONTROLLI PRELIMINARI**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, l'Esperto ha proceduto alla verifica di completezza della documentazione fornita, come di seguito esplicitato.

Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.

L'art. 567 del c.p.c. disciplina l' "Istanza di vendita" dell'immobile pignorato e la relativa documentazione da depositare a cura del creditore richiedente.

L'Esperto precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dell'Istanza di vendita con i seguenti allegati:

- Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, redatta in data 02/11/2023 a firma del Notaio DELL'AQUILA Luca, attestante le risultanze delle visure catastali;
- Estratto di mappa catastale del 30/10/2023;
- Ispezione ipotecaria sulla nota di trascrizione del Verbale di pignoramento degli immobili.

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, la certificazione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili è stata effettuata in data 30/10/2023, registro generale n. 50973 registro particolare n. 38864.

Mentre, come da *Storia ipotecaria ultraventennale* dall'attualità a ritroso, riportata nella certificazione ex art. 567 c.p.c., la proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutato dapprima con l'atto di Compravendita del 25/01/2001 repertorio n. 27209

raccolta n. 7185, a rogito Notaio AMENDOLARE Francesco, trascrizione del 09/02/2001 registro generale n. 4657 registro particolare n. 3300.

Pertanto, si riscontra dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa.

Inoltre, l'Esperto ha reperito le copie di tutti gli atti che hanno interessato gli immobili pignorati, che si allegano alla presente perizia di stima e sono:

- Vendita del 11/05/1989 repertorio n. 37179 raccolta n. 9603, a rogito Notaio VILLANOVA Michele;
- Compravendita del 25/01/2001 repertorio n. 27209 raccolta n. 7185, a rogito Notaio AMENDOLARE Francesco;
- Cessione di diritti reali a titolo gratuito del 23/09/2011 repertorio n. 42027 raccolta n. 17133, a rogito Notaio BUQUICCHIO Michele;
- Contratto di locazione ultranovennale del 15/11/2018 repertorio n. 36200 raccolta n. 22735, a rogito Notaio ANDRETTA Carmine, trascrizione del 12/12/2018 registro generale n. 54948 registro particolare n. 39182.

Dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, e relativi estratti

Come già detto sopra, il creditore ha proceduto, in allegato all'Istanza di vendita, al deposito dell'Estratto di mappa catastale datato 30/10/2023.

L'Esperto precisa che nella certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. è presente l'indicazione dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (BA) con i seguenti identificativi:

- Foglio 57 Particella 187 Subalterno 24 (già Particella 614 Subalterno 8);
- Foglio 57 Particella 187 Subalterno 23 (già Particella 614 Subalterno 7).

Dall'analisi della documentazione catastale, si rileva che la Variazione degli identificativi catastali, per cui l'originaria Particella 614 con i Subalterni 8 e 7 è stata soppressa e sostituita dall'attuale Particella 187 con i Subalterni 24 e 23, è avvenuta per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 29/11/2013 (Annotazioni: ... allineamento mappe ...), pertanto è consistita nella sola correzione dei dati catastali senza variazione grafica in planimetria né nell'elaborato planimetrico.

Inoltre, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione della restante documentazione catastale relativa agli immobili pignorati, che si allega alla presente perizia di stima e consiste in:

- planimetrie catastali attuali e storiche (graficamente identiche, in quanto mai aggiornate);

- elaborato planimetrico dell'edificio di cui fanno parte e in cui sono rappresentati graficamente gli immobili pignorati, estratto in riferimento ai dati precedenti e quindi alla Particella 614 (in quanto l'elaborato planimetrico non è stato mai aggiornato per gli immobili in oggetto in seguito alla variazione sopra detta per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 29/11/2013, che poi è l'unica variazione rilevante riportata in visura);
- elenco subalterni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, disponibile in riferimento ai dati attuali e quindi alla Particella 187;
- visure catastali storiche degli immobili pignorati, attuali e precedenti;
- visura catastale storica del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, attuale e precedente.

Certificati anagrafici dell'esecutato

Non essendo stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione dello stesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Santeramo in Colle (BA) e precisa che, come risultante dal certificato, lo stato civile attuale dell'esecutato è LIBERO.

Inoltre, l'Esperto ha acquisito altresì dal Comune il certificato di matrimonio dell'esecutato contratto il 15/09/1988, ma con indicazione delle annotazioni a margine riportanti la sentenza del 05/02/2018 con cui è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, a seguito di separazione consensuale fra i coniugi.

Pertanto, alla data attuale non vi è coniuge in regime di comunione legale dei beni e quindi comproprietario cui notificare il pignoramento, infatti dalle visure storiche aggiornate l'esecutato risulta pieno proprietario al 100% dei beni pignorati.

Infine, come si autorizza al punto V) lettera b) del provvedimento DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. di nomina, l'Esperto ha richiesto al Comune competente certificato storico di residenza, che si allega alla presente assieme alla restante documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe.

- ACCESSO AL BENE PIGNORATO

L'Esperto di concerto con il Custode Dott. PELLEGRINO Vito (C.F. PLLVTI67S22A662Y; vito.pellegrino@pec.commercialisti.it), entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico (come da lettera d dei compiti assegnati dal Giudice al Custode), ha eseguito il primo accesso in data 10/04/2024, in esito al quale è stato redatto verbale di tutte le operazioni effettuate, depositato in via telematica nel fascicolo della procedura dal Custode (come da lettera p dei compiti assegnati dal Giudice al Custode).

All'interno dell'immobile pignorato vi era [REDACTED] in qualità di proprietaria, la quale non ha dichiarato nulla in merito all'occupazione dell'immobile, anche se si rammenta che agli atti lo stesso immobile risulta locato, come da Contratto di

locazione ultranovennale del 15/11/2018 sopra citato e di cui ci si occuperà al quesito n. 12.

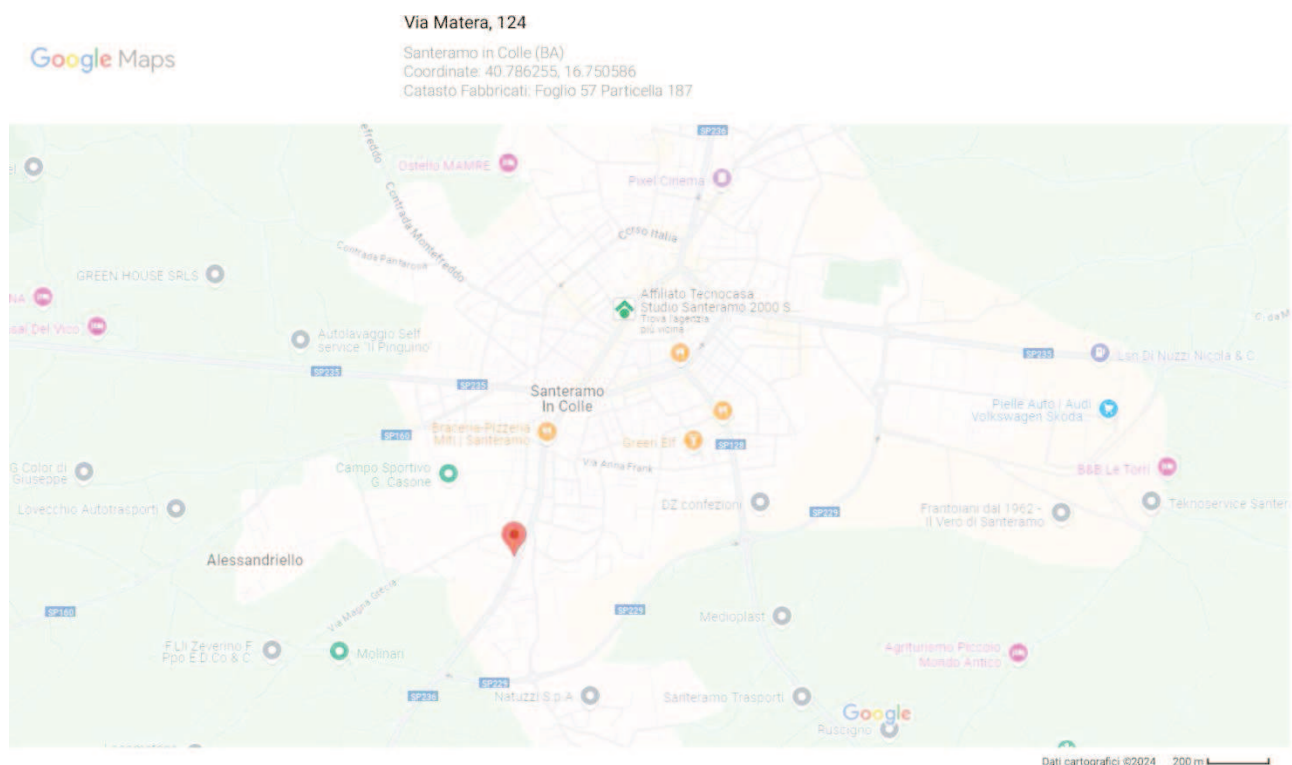
Si è proceduto alla ricognizione dei locali e l'Esperto ha effettuato il rilievo metrico e fotografico (vedasi quesito n. 14) dello stato dei luoghi, verificando che l'immobile fosse in stato di buona conservazione, come anche il complesso di cui è parte e le parti comuni, e riportando nel verbale primi accorgimenti in merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda gli ulteriori accertamenti effettuati in merito all'effettiva consistenza dell'immobile e alla conformità sia edilizia sia catastale dello stesso, si rimanda ai quesiti n. 4 e 6.

- QUESITI

Compiuti i preliminari controlli, ai sensi dell'art. 173 bis del c.p.c., l'esperto provvede alla redazione della relazione di stima rispondendo ai quesiti come di seguito.

1) Identificazione del bene e formazione del lotto per la vendita



Il bene pignorato è individuato da n. 2 immobili a destinazione residenziale, siti in zona periferica a sud-ovest del centro abitato del Comune di Santeramo in Colle (BA), facenti parte del complesso denominato "Parco dei Pini", costituito da n. 20 case a schiera bifamiliari contraddistinte con le lettere dell'alfabeto dalla "A" alla "V", con accesso comune principale da cancello sia carrabile sia pedonale in Via Matera n. 124 (coordinate: 40.786255, 16.750586) oltre a cancello carrabile retrostante prospiciente Via Magna Grecia.

L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Il grado di asservimento della zona è discreto relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc. L'accessibilità dell'area è discreta con una dotazione di parcheggi normale.

Precisamente, il bene è porzione della casa a schiera bifamiliare contraddistinta dalla lettera "M" che si sviluppa complessivamente su 2 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, oltre lastrico solare non praticabile, ed è costituito da:

- appartamento posto al piano primo sul rialzato (piano secondo catastale), interno n. 4 (visibile sul cancello pedonale interno al complesso, di ingresso esclusivo all'immobile) composto di 4 vani ed accessori;

avente accesso autonomo da scalinata esterna che si diparte dalla antistante attinenza scoperta, di pertinenza del locale garage a descriversi, alla quale si giunge dalla strada privata interna al complesso;

confini da nord a sud in senso orario:

altra particella n. 1815, altra unità immobiliare, strada privata interna al complesso, altra unità immobiliare;

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 57 Particella 187 Subalterno 24 (già Particella 614 Subalterno 8)

categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 145 mq (escluse aree scoperte 136 mq),rendita 561,65 euro, via Matera n. 124 piano 2, intestati [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Proprietà 1/1;

- locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato (piano terra catastale), con all'interno centrale termica e vano lavatoio, oltre alla proprietà esclusiva delle annesse attinenze scoperte poste sui lati nord e sud ed estese rispettivamente circa 96 e 50 mq;

avente accesso autonomo dalla strada privata interna al complesso, tramite cancello carrabile esclusivo;

confini da nord a sud in senso orario:

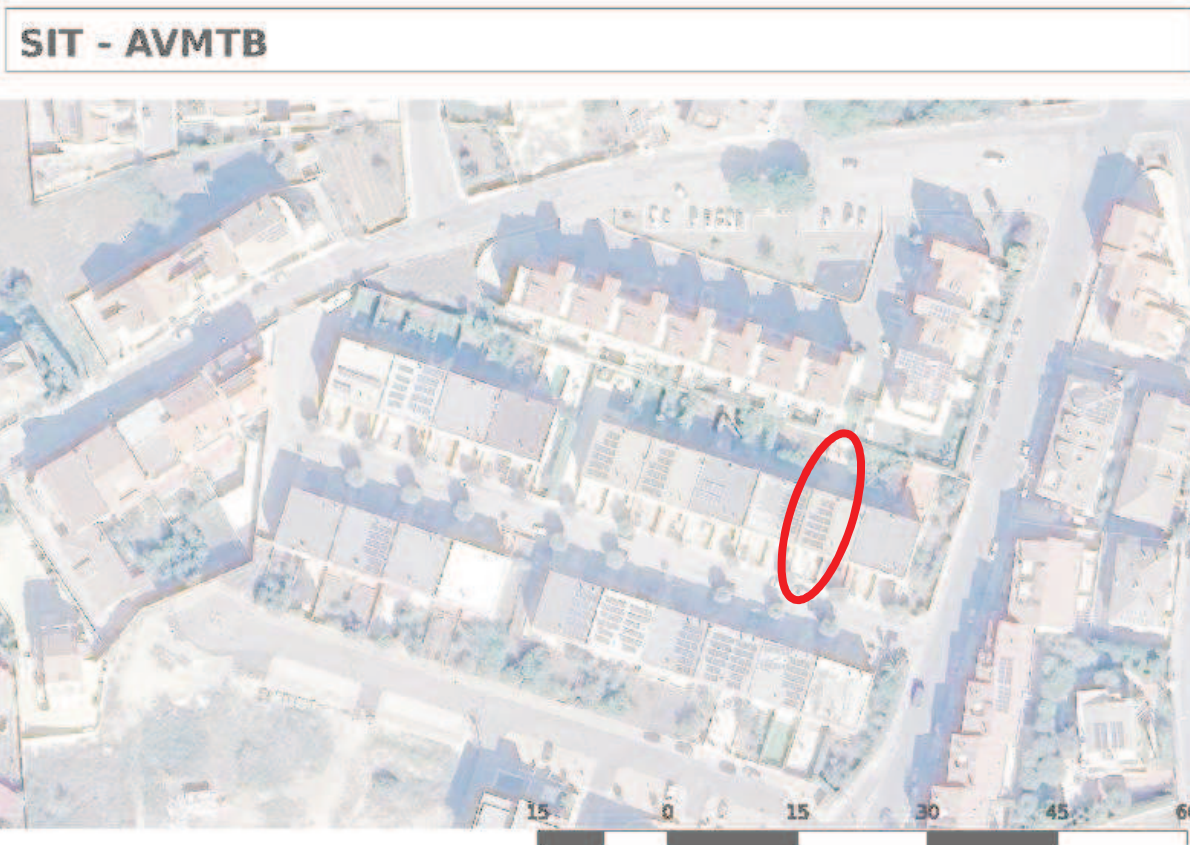
altra particella n. 1815, altra unità immobiliare, strada privata interna al complesso, altra unità immobiliare;

consisto al Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 57 Particella 187 Subalterno 23 (già Particella 614 Subalterno 7)

categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, superficie 83 mq, rendita 185,31 euro, via Matera n. 124 piano T, intestati [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Proprietà 1/1;

ivi inclusa ogni altra adiacenza, pertinenza e dipendenza dell'immobile innanzi descritto.



Stralcio Ortofoto 2023
dal sito dei Servizi del Sistema Informativo Territoriale (SIT)
dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari – Consultazione libera della Mappa
<https://sit.egov.ba.it/it/map/area-vasta/qdjango/40/>

Si precisa che non si è ritenuto opportuno formare più lotti per la vendita.

Tali due unità immobiliari, l'appartamento e l'autorimessa, per la loro ubicazione e destinazione d'uso, costituiscono un LOTTO UNICO.

2) Descrizione del bene con caratteristiche oggettive

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, edificato negli anni '80, ha esposizione su 2 lati opposti nord-sud e presenta struttura portante intelaiata in cemento armato, tamponature perimetrali a cassetta con paramento interno a fette di tufo ed esterno in mattoni forati (come si evince da descrizione particolareggiata delle opere in domanda

di concessione del 25/10/1979), solai piani in latero-cemento, copertura piana non praticabile, facciate intonacate e tinteggiate al civile.

- L'**appartamento** in oggetto (sub. 24) con accesso autonomo, come detto, dalla strada privata interna al complesso, tramite cancello pedonale esclusivo distinto con l'interno n. 4 e scalinata esterna che si diparte dalla antistante attinenza scoperta di pertinenza del locale garage, è posto al piano primo sul rialzato (piano secondo catastale) ed è composto da: scalinata interna, ingresso aperto verso salotto, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, 3 camere, bagno con antibagno, ripostiglio e 2 balconi, oltre lastrico solare non praticabile.

Precisamente, presenta la seguente distribuzione interna:

dalla porta di ingresso dal pianerottolo di arrivo della scalinata esterna si diparte altra scalinata interna che conduce ad altra porta di ingresso ma dalle caratteristiche di una porta interna;

da questa si accede ad un ingresso aperto a sinistra verso un vano salotto, areato ed illuminato da una porta finestra a nord che permette l'affaccio sul balcone prospiciente la retrostante attinenza scoperta, di pertinenza del locale garage;

RILEVAZIONI: sul detto balcone a nord, si rileva l'assenza dei controtelai di tutte le porte finestre e finestre, delle persiane dell'unica finestra del bagno, dei corpi illuminanti e di parte del battiscopa esterno;

a destra dell'ingresso si trova un vano soggiorno, areato ed illuminato da una porta finestra a sud che permette l'affaccio sul balcone prospiciente l'antistante attinenza scoperta, sempre di pertinenza del locale garage, e la strada privata interna al complesso; detto vano soggiorno è comunicante con cucinino, anch'esso areato ed illuminato da una finestra;

RILEVAZIONI: sul detto balcone a sud, si rileva l'assenza dei corpi illuminanti, di parte del battiscopa esterno e della macchina esterna per il funzionamento del condizionatore in soggiorno (come si vede nella documentazione fotografica, appoggiata a terra nel soggiorno);

di fronte l'ingresso si trova un disimpegno, che collega la zona giorno con la zona notte composta da: 3 camere, 2 a nord ed 1 a sud, tutte create ed illuminate da porta finestra che permette l'accesso ai rispettivi balconi; antibagno cieco con lavabo; bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca e lavatrice, areato ed illuminato da una finestra a nord; ripostiglio cieco in fondo al disimpegno;

RILEVAZIONI: si rilevano crepe di piccola entità, viste dal disimpegno, a lato sinistro e sopra la porta della camera n. 3, oltre il rigonfiamento si presume per umidità dal soffitto della stessa camera n. 3;

infine, si precisa, come già detto, che l'immobile è coperto da un lastrico solare non praticabile.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,90 m, tranne il soggiorno con 2,76 m e il disimpegno con 2,65 m che presentano abbassamenti dovuti alla realizzazione di controsoffitto per l'installazione di faretti nonché di eventuali canalizzazioni impiantistiche. Tutte le altezze sono conformi alle norme igienico-sanitarie (art. 24 comma 5-bis del DPR 380/2001; art. 1 del DM 05/07/1975 e s.m.i.).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia; impianto fotovoltaico (potenza nominale 6,40 kW) con accumulo; caldaia a condensazione per la produzione combinata di acqua calda sanitaria e della climatizzazione invernale, tramite ventilconvettori in tutti gli ambienti; impianto di climatizzazione estiva con 1 unità split in soggiorno; cronotermostato ambiente digitale con alimentazione a batteria, commutazione estate inverno, programmazione settimanale, grado di protezione IP 30; impianto citofonico e telefonico; impianto TV.

Si precisa che l'appartamento è stato oggetto di intervento manutenzione straordinaria con lavori di efficientamento energetico, in merito al quale tutte le informazioni riportate sono state estrapolate da Asseverazione tecnica Stato finale del 21/02/2023 a firma Arch. SIRRESSI Antonella (n. 1554 Ordine Architetti Bari).

I citati lavori sono stati iniziati il 06/06/2022 e conclusi il 18/02/2023, per un importo totale degli interventi di progetto pari a 130.090,63 € di cui la spesa ammessa da detrarre è stata pari a 129.076,70 €, infatti si è avuto "accesso agli incentivi statali previsti sconto in fattura ex art. 121 L.77/2020 e s.m.i. superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici" (come riportato nel Computo Metrico Estimativo – Stato finale a firma Ing. PAOLICELLI Raffaele, e in tutte le fatture fornite).

I lavori sono consistiti in interventi trainanti, per un totale di spesa realizzata ed ammessa pari a 72.516,63 €, quali:

- intervento di isolamento termico delle superfici opache, quali Pareti verticali per 69,86 mq e Coperture disperdenti per 173,90 mq – spesa realizzata ed ammessa per 49.652,09 €;
- intervento di sostituzione degli impianti esistenti per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria, quali Sostituzione caldaia a condensazione a metano e Pompa di calore - spesa realizzata ed ammessa per 22.864,54 €.

E interventi trainati, per un totale di spesa realizzata pari a 57.574,00 € ed ammessa pari a 56.560,07 €, quali:

- sostituzione degli infissi, da telai in legno con vetro doppio a telai in pvc con vetro a bassa emissione e chiusura oscurante - spesa realizzata ed ammessa per 24.159,47 €;
- schermature solari e chiusure oscuranti, quali persiane esterne in metallo con regolazione manuale - spesa realizzata ed ammessa per 5.430,76 €;
- impianto fotovoltaico di potenza di picco 6,40 kW - spesa realizzata per 16.373,93 € ed ammessa per 15.360,00 € (differenza per 1.013,93 €);
- sistema di accumulo di capacità 9,80 kWh - spesa realizzata ed ammessa per 9.797,90 €;
- infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici - spesa realizzata ed ammessa per 1.811,94 €.

Con gli interventi effettuati l'edificio ha conseguito il miglioramento della classe energetica passando dalla D alla A4 (da APE convenzionale, per superbonus 110 % ante operam e post operam, emessi rispettivamente il 23/03/2022 ed il 17/02/2023 a firma P.I. MONTESANO Biagio – n. 370 Collegio Periti Industriali Matera).

Per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte interne in legno; infissi in pvc con vetro a bassa emissione e persiane esterne in metallo con regolazione manuale; pareti intonacate e tinteggiate al civile.

- Il **locale garage** in oggetto (sub. 23) con accesso autonomo, come detto, dalla strada privata interna al complesso, tramite cancello carrabile esclusivo da cui si diparte rampa esterna, è posto al piano seminterrato (piano terra catastale) ed è composto da: unico vano con annesso lavatoio areato ed illuminato da una finestra alta a nord, centrale termica esterna su attinenza scoperta retrostante a nord, cui si accede tramite una porta finestra, e attinenza scoperta antistante a sud.

Ha un'altezza utile interna di 2,20 m.

L'autorimessa è servita dagli impianti già descritti per l'appartamento: impianto idrico-fognante ed elettrico sottotraccia; impianto fotovoltaico (potenza nominale 6,40 kW) con accumulo e caldaia a condensazione per la produzione di acqua calda.

Per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica, anche esterni; porte interne in legno; infissi in pvc e alluminio; pareti sia intonacate e tinteggiate al civile sia rivestite con pannelli in legno.

In conclusione, l'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni, in buono stato di manutenzione e conservazione, la distribuzione planimetrica interna dell'appartamento risulta razionale con buone caratteristiche di areazione ed illuminazione. Anche gli immobili sono in buono stato di manutenzione e conservazione, a parte le poche finiture mancanti nell'appartamento, le crepe di piccola entità e il rigonfiamento nella camera n. 3; si terrà conto dell'efficientamento energetico.

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che i proprietari eseguiti sono soggetti privati, pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA.

3) Data di inizio delle costruzioni

Non trattandosi di "...opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967..." - art. 40 comma 2 Legge n. 47 del 28/02/1985", si rimanda al successivo quesito n. 4.

4) Accertamento della regolarità edilizia

L'Esperto ha provveduto ad inviare via pec Richiesta di accesso agli atti al Servizio urbanistica ed edilizia del Comune di Santeramo in Colle (BA), accertando le pratiche edilizie (allegate alla presente) che hanno interessato gli immobili in oggetto, alcune già citate negli atti notarili di provenienza ed alcune di cui si è venuto a conoscenza in quota parte tramite richiesta al locatario, di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n. 657 rilasciata il 18/09/1980, per realizzazione di "complesso di case di abitazione a schiera L - M - N";
- Concessione Edilizia in variante n. 7081 rilasciata il 24/06/1983, per variazione degli ambienti interni e prospettica;

- Dichiarazione di ultimazione lavori protocollata il 03/12/1985;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 813 rilasciata il 19/07/1986, per le "opere edilizie abusive, non valutabili in termini di superficie o di volume, consistenti in diversa posizione di una finestra sul prospetto principale del primo piano (secondo catastale)", con precisazione di modifica delle tramezzature interne senza modifica della destinazione d'uso nella dichiarazione del richiedente del 26/06/1986, per tutte le n. 10 case a schiera a destra di chi accede al complesso da Via Matera;
- Abitabilità n. 126/S/86 rilasciata il 31/07/1986;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollata al n. 3537 il 10/02/2022, per sanatoria dell'intervento realizzato negli anni '80, dichiarato in diversa distribuzione interna e difformità esterna;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – Superbonus (CILAS) protocollata al n. 13975 il 06/06/2022, per manutenzione straordinaria con lavori di efficientamento energetico, consistenti in isolamento termico delle pareti verticali con cappotto esterno e della copertura, sostituzione caldaia e pompa di calore, sostituzione infissi, installazione di schermature solari, impianto fotovoltaico con accumulo (potenza 6,40 kW) e ricarica dei veicoli elettrici;

Si precisa che, ai sensi degli artt. 2-4-6 del DM 37 del 22/01/2008, il progetto per l'installazione dell'impianto fotovoltaico è redatto quando la potenza impegnata è superiore a 6kW, con schemi, disegni planimetrici e relazione tecnica da depositare al SUE. L'UNICO ELABORATO NON FORNITO È LA RELAZIONE TECNICA.

- Dichiarazione di Fine Lavori CILAS 13975/2022 protocollata al n. 4672 il 20/02/2023.

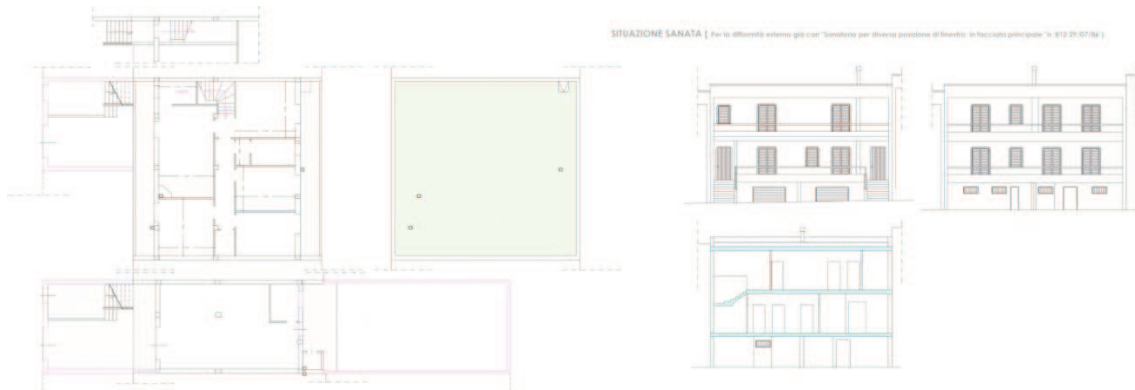
Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia utile relativa ad interventi su entrambe gli immobili in oggetto e quindi la SCIA in sanatoria 3537/2022, si evidenziano le seguenti realizzazioni effettuate in difformità.

- L'**appartamento** in oggetto (sub. 24) presenta:

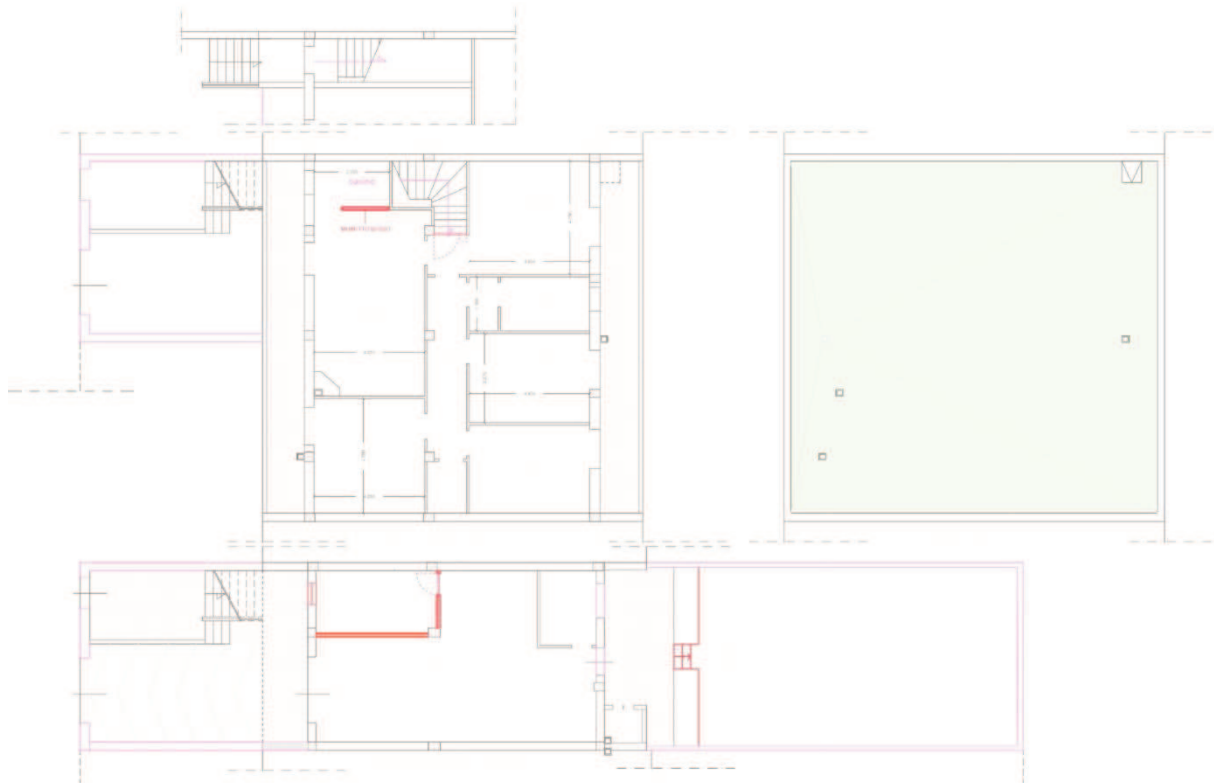
il cucinino, originariamente progettato come vano chiuso da tramezzo e porta divisorio con l'adiacente soggiorno, delle misure di 1,6 m di larghezza per 1,85 m di lunghezza (CE in variante 7081/1983), è stato rappresentato nella SCIA in sanatoria 3537/2022 di 2,76 di lunghezza con tramezzo divisorio e nella CILAS 13975/2022 di 2,65 di lunghezza senza tramezzo divisorio; in sede di sopralluogo la scrivente ha rilevato la lunghezza effettiva corrispondente a 2,76 m e la presenza di solo muretto basso di circa 1 metro di altezza come divisorio tra cucina e soggiorno;

realizzazione di vetrata apribile sulla porzione superiore del tramezzo divisorio tra salotto e scalinata interna;

errata rappresentazione grafica delle aperture sul prospetto retrostante a nord;



Stralcio SCIA 3537/2022 - SITUAZIONE SANATA



RILIEVO DIFFORMITA' in rosso, su Stralcio SCIA 3537/2022 - SITUAZIONE SANATA



Errata rappresentazione grafica Prospetto a nord
in Stralcio SCIA 3537/2022 - SITUAZIONE SANATA



a confronto con stato dei luoghi

PRECISAZIONI: sul balcone a nord, si rileva realizzazione di botola verso il lastrico solare tramite foro nel solaio sovrastante, accessibile da scala a pioli in ferro che appare di recente installazione in quanto la porzione di facciata interessata non è intonacata in corrispondenza dell'attacco della stessa; si suppone che tali realizzazioni si siano rese necessarie per l'installazione di fotovoltaico sulla propria porzione di competenza del lastrico e si presume che il foro < 1,5 mq nel solaio rientri nelle cosiddette "opere minori" senza rilevanza strutturale (consentite salvo verifica di presentazione SCIA con elaborati grafici necessari) e che la scala non pregiudichi il "decoro architettonico dell'edificio" in quanto su prospetto posteriore (consentito tra gli interventi di manutenzione straordinaria realizzabili mediante SCIA, salvo verifica delle norme contenute nel regolamento di condominio), oltre al fatto che le dette realizzazioni non modificano l'impraticabilità originaria del lastrico; per quanto riguarda il soggiorno, si rileva realizzazione di camino con foro < 1,5 mq nel solaio, anche questo presumibilmente rientrante nelle cosiddette "opere minori" senza rilevanza strutturale (consentite salvo verifica di presentazione SCIA con elaborati grafici necessari);

- Il **locale garage** in oggetto (sub. 23) presenta:

realizzazione di tramezzi divisorii a formare piccolo vano, a sinistra per chi entra nell'autorimessa dall'attinenza scoperta antistante a sud, con finestra a 1,34 m da terra delle dimensioni di 0,60 m di altezza per 0,67 m di larghezza, visibile dal sottoscala esterno di accesso all'appartamento;

realizzazione di una cucina nell'angolo in fondo a destra, sempre per chi entra nell'autorimessa dall'attinenza scoperta antistante;

pavimentazione e dislivello di circa 0,45 m superato con 3 gradini, della porzione a giardino dell'attinenza scoperta retrostante.

In conclusione, "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione ... o da quello ... che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio ...", presumendo "... la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali", così come stralciato dall'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001.

Le INCONGRUENZE rilevate, invece, nelle "rappresentazioni progettuali" delle pratiche edilizie che si sono susseguite, possono rientrare nelle "tolleranze costruttive" che, "non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze", così come stralciato dall'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Pertanto, effettuato il controllo presso l'ufficio tecnico del Comune della possibilità di sanatoria delle effettive DIFFORMITÀ realizzate rispetto all'ultima pratica edilizia utile e quindi la SCIA in sanatoria 3537/2022, rientrando gli interventi eseguiti in assenza di titolo tra quelli subordinati a SCIA in quanto riguardano i prospetti (art. 22 comma 1 lettera a del DPR 380/2001) e diversa distribuzione interna, secondo il parere della scrivente, le difformità rilevate possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, e dichiarando le incongruenze sopra dette.

Si stimano i costi di regolarizzazione in:

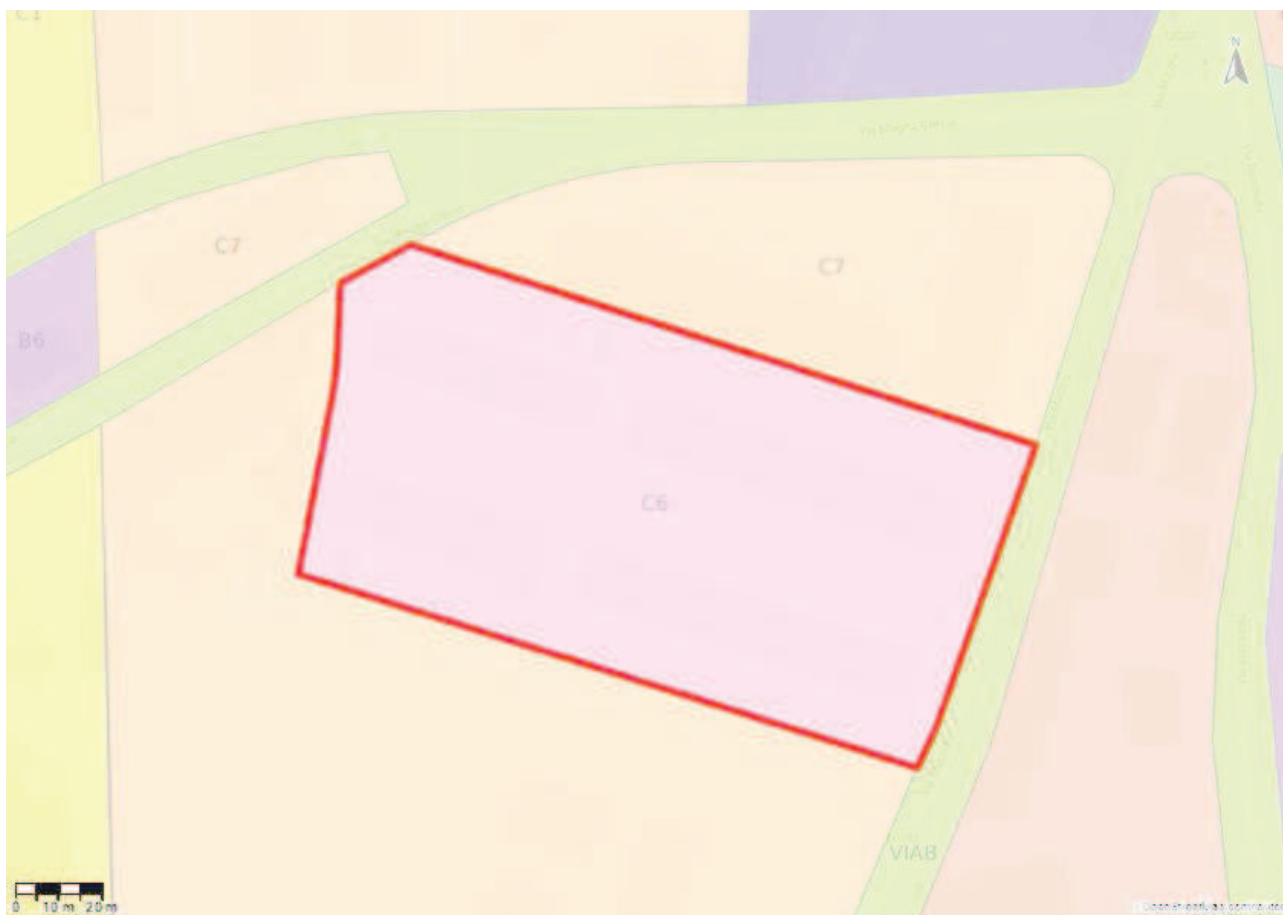
- 1.032,00 € a titolo di sanzione pecuniaria minima per la presentazione della SCIA in sanatoria, dettati dall'art. 37 comma 1 del DPR 380/2001;

- 3.000,00 € per il compenso professionale del tecnico da incaricare della redazione e presentazione della SCIA in sanatoria di cui sopra, comprensivo di sopralluogo, rilievo, elaborati descrittivi/grafici;
- 1.000,00 € per la rimozione della cucina nell'autorimessa, in quanto si tratterebbe di cambio d'uso non consentito.

5) Urbanistica

Non trattandosi di terreni, non si è allegato il relativo certificato di destinazione urbanistica, ma si riportano comunque i dati urbanistici: il Comune di Santeramo in Colle (BA) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato definitivamente con DGR n. 775 del 16/06/1999 ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURP.

Il complesso di cui sono porzione gli immobili pignorati è stato realizzato su suolo, in ex Zona C2 del previgente Piano di Fabbricazione, oggetto di progetto di lottizzazione approvato con DCC n. 130 del 23/09/1978 e per cui è stata sottoscritta relativa Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Santeramo in Colle (BA) in data 20/06/1980 (dati desunti da atti di provenienza).



Stralcio PRG vigente dal sito del Comune di Santeramo in Colle – Servizi – SUE – SIT
<https://webgis.santeramo.geodatasrl.eu/>

Ad oggi il complesso è individuato in "**zona C6 - Zone di espansione**", normata dal PRG vigente all'Art. 71 ter delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), riportato di seguito.

“Art. 71 ter - Zone di espansione C6

Le zone C6 sono le zone omogenee definite di tipo "C" dal previgente P.d.F. (approvato con DPGR del 31.5.75 n° 2038 e successivo DPGR del 9.12.76 n° 2779) che nel tempo sono state oggetto di pianificazione di secondo livello (P.d.L.).

Per queste nove aree, ciascuna delle quali contrassegnata negli elaborati grafici di Piano da una lettera, vengono riconfermate le previsioni, le norme ed i carichi insediativi previsti con gli strumenti attuativi intervenuti, piani che qui di seguito si elencano:

- area A - PdL approvato con delibera del CC n° 130 del 23.09.78 e successivamente fatto oggetto di null osta regionale con delibera della GR n° 4796 del 3.8.79 (**località via Matera**)
- area B - PdL approvato con delibera del CC n° 252 del 10.10.84 (località via Laterza)
- area C - PdL approvato con delibera del CC n° 253 del 10.10.84 (località via Stazione)
- area D - PdL approvato con delibera del CC n° 254 del 10.10.84 (località via Alessandriello)
- area E - PdL approvato con delibera del CC n° 66 del 26.03.85 (località contrada Montefreddo)
- area F - PdL approvato con delibera del CC n° 6 del 14.02.86 (località via Iazzitello)
- area G - PdL approvato con delibera del CC n° 63 del 09.04.87 (località via Adriatico)
- area H - PdL approvato con delibera del CC n° 101 del 07.05.88 (località via Iazzitello)
- area I - PdL approvato con delibera del CC n° 272 del 28.07.89 (località via Laterza)"

Inoltre, il complesso, come d'altronde tutto il Comune, ricade nelle "Componenti delle aree protette – Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) **siti di rilevanza naturalistica**", precisamente Siti di Interesse Comunitario (**SIC**), del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) Puglia (ultimo aggiornamento alla DGR 1398/2024), il tutto normato dai seguenti articoli delle NTA al PPTR.

“Art. 67 - Individuazione delle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici e controllo paesaggistico

1. Le componenti delle aree protette e dei siti di rilevanza naturalistica individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti.
2. I beni paesaggistici sono costituiti da:
 - 1) parchi e riserve nazionali o regionali, nonché gli eventuali territori di protezione esterna dei parchi.
3. Gli ulteriori contesti sono costituiti da:
 - 1) **siti di rilevanza naturalistica**;
 - 2) area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

Art. 68 - Definizioni dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti di cui alle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

- 1) Parchi e Riserve (art. 142, comma 1, lett. f, del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/04) ...omissis...
- 2) **Siti di rilevanza naturalistica** (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/04)
Consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all'elenco pubblicato con decreto Ministero dell'Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati all'interno del progetto BioItaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazionistico, come delimitati nelle tavole della sezione 6.2.2 e le aree individuate successivamente all'approvazione del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente.

Essi ricomprendono:

- a) Zone di Protezione Speciale (ZPS) - ai sensi dell'art. 2 della deliberazione 2.12.1996 del Ministero dell'ambiente - e "un territorio idoneo per estensione e/o per localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all'allegato 1 della Dir. 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, tenuto conto della necessità di protezione di queste ultime nella zona geografica marittima e terrestre a cui si applica la direttiva stessa";
- b) **Siti di Interesse Comunitario (SIC)** e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono siti che, nella o nelle regioni biogeografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat di cui all'allegato A o di una specie di cui allegato B del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, in uno stato di conservazione soddisfacente e che può, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza delle rete ecologica "Natura 2000" di cui all'art. 3 del d.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al fine di mantenere la diversità biologica nella regione biogeografica o nelle regioni biogeografiche in questione.
- 3) Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/04)

...omissis...

Art. 69 - Indirizzi per le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

1. Privilegiare politiche di manutenzione, valorizzazione, riqualificazione del paesaggio naturale e culturale tradizionale al fine: della conservazione della biodiversità, della diversità dei paesaggi e dell'habitat; della protezione idrogeologica e delle condizioni bioclimatiche; della promozione di un turismo sostenibile basato sull'ospitalità rurale diffusa e sulla valorizzazione dei caratteri identitari locali.
2. Le politiche edilizie anche a supporto delle attività agro-silvo-pastorali devono tendere al recupero e al riutilizzo del patrimonio storico esistente. Gli interventi edilizi devono rispettare le caratteristiche tipologiche, i materiali e le tecniche costruttive tradizionali oltre che conseguire un corretto inserimento paesaggistico.

Art. 70 - Direttive per le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

1. Per gli aspetti di natura paesaggistica, i piani, i regolamenti, i piani di gestione delle aree naturali protette e dei siti di interesse naturalistico si adeguano agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del PPTR, oltre che agli obiettivi di qualità e alle normative d'uso relative agli ambiti interessati, con particolare riferimento alla disciplina specifica di settore, per quanto attiene ad Aree Protette e siti Rete Natura 2000. Detti piani e regolamenti assumono le discipline che, in funzione delle caratteristiche specifiche del territorio di pertinenza, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PPTR.
2. Gli enti e i soggetti pubblici, nei piani urbanistici, territoriali e di settore di competenza:
 - a. includono le aree naturali protette e i siti di interesse naturalistico in un sistema di aree a valenza naturale connesso alla Rete Ecologica regionale di cui all'elaborato n. 4.2.1 e ne stabiliscono le regole di valorizzazione e conservazione coerentemente con la specifica normativa vigente;
 - b. individuano le aree compromesse e degradate all'interno delle quali attivare processi di rinaturalizzazione e di riqualificazione ambientale e paesaggistica, sempre nell'ottica della continuità e della connessione ai fini della definizione di una Rete Ecologica di maggiore dettaglio;
 - c. assicurano continuità e integrazione territoriale dei Parchi, delle riserve e dei siti di rilevanza naturalistica, attraverso la individuazione di aree contermini di particolare attenzione paesaggistica, al fine di evitare impatti negativi (interruzione di visuali, carico antropico, interruzione di continuità ecologica, frammentazione di habitat, ecc.) all'interno di Parchi e Riserve e dei Siti di Rilevanza Naturalistica;
 - d. disciplinano i caratteri tipologici delle nuove edificazioni a servizio delle attività agricole nonché le regole per un corretto inserimento paesaggistico delle opere;
 - e. in sede di formazione o adeguamento ridefiniscono alle opportune scale l'area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali e dettagliano le specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione.

Art. 73 - Misure di salvaguardia e di utilizzazione per i siti di rilevanza naturalistica

1. La disciplina dei siti di rilevanza naturalistica di cui al presente articolo è contenuta nei piani di gestione e/o nelle misure di conservazione ove esistenti.
2. Tutti gli interventi di edificazione, ove consentiti, devono essere realizzati garantendo il corretto inserimento paesaggistico e nel rispetto delle tipologie tradizionali e degli equilibri ecosistemico-ambientali.
3. Nei siti di rilevanza naturalistica come definiti all'art. 68, punto 2), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui al successivo comma 4).
4. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, quelli che comportano:
 - a1) realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Fanno eccezione i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria duale, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione. L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterare la struttura edilizia originaria, non comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non compromettere la lettura dei valori paesaggistici;
 - a2) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
 - a3) nuove attività estrattive e ampliamenti.

Per i soli materiali lapidei di difficile reperibilità, così come riportato dal PRAE vigente, è consentito l'ampliamento delle attività estrattive, autorizzate ai sensi della L.R.37/1985 e s.m.i., in esercizio alla data di adozione del presente Piano. Tale ampliamento può essere autorizzato solo a seguito dell'accertamento dell'avvenuto recupero di una superficie equivalente a quella di cui si chiede l'ampliamento stesso avendo cura di preservare, nell'individuazione dell'area di ampliamento, i manufatti di maggiore pregio ivi presenti.

In ogni caso la superficie richiesta di ampliamento non deve eccedere il 50% della superficie già autorizzata.

Tutta la documentazione relativa all'accertamento dell'avvenuto recupero delle aree già oggetto di coltivazione deve essere trasmessa all'Amministrazione competente al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica unitamente all'aggiornamento del Piano di Recupero, esteso all'intera area di cava e comprensivo di azioni ed interventi riguardanti l'area già coltivata e recuperata.

Il Piano di Recupero dovrà mirare all'inserimento delle aree oggetto di attività estrattiva nel contesto paesaggistico in coerenza con le componenti antropiche, agricole, insediative e con la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi.

- a4) rimozione/trasformazione della vegetazione naturale con esclusione degli interventi finalizzati alla gestione forestale naturalistica;
- a5) eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica, in particolare dei muretti a secco, dei terrazzamenti, delle specchie, delle cisterne, dei fontanili, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive."

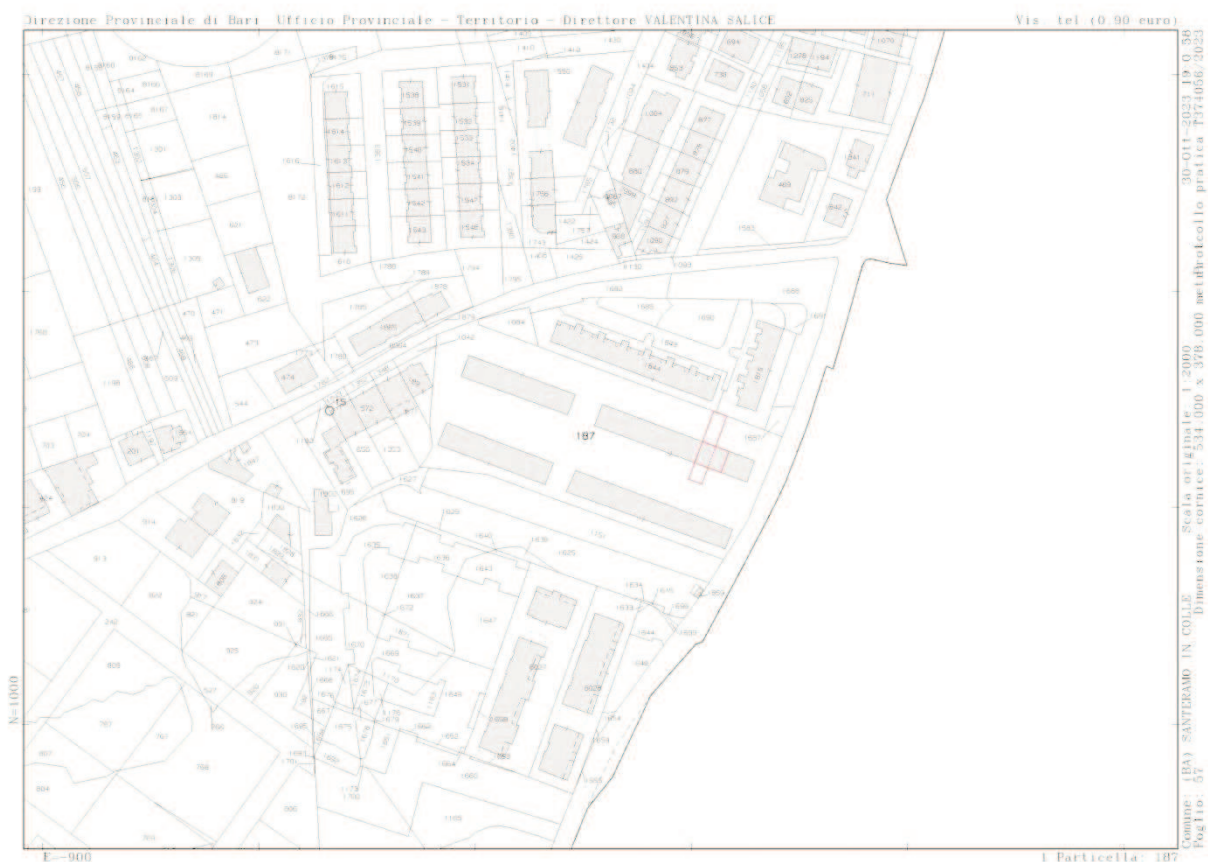
Elaborato grafico PPTR allegato alla presente e reperito su:

<https://pugliacon.regione.puglia.it/web/sit-puglia-paesaggio/tutti-gli-elaborati-del-pptr>

6) Identificazione catastale dell'immobile

Si riporta tutta la documentazione catastale, fornita e reperita, relativa agli immobili pignorati, evidenziati in rosso negli elaborati generali e che si ricorda essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (BA) con i seguenti identificativi:

- Foglio 57 Particella 187 Subalterno 24 (già Particella 614 Subalterno 8);
- Foglio 57 Particella 187 Subalterno 23 (già Particella 614 Subalterno 7).



Estratto di mappa catastale attuale Particella 187

Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nelle ultime planimetrie in atti, presentate in data 01/01/1985 al Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (BA), si evidenziano difformità su entrambe gli immobili in oggetto, consistenti in mancato aggiornamento catastale in seguito a SCIA in sanatoria 3537/2022 (come la mancata rappresentazione delle modifiche del prospetto retrostante con spostamento della centrale termica all'esterno del locale garage, sanate con la detta SCIA), oltre alla diversa distribuzione interna e quanto già rilevato difforme al quesito n. 4.

Inoltre, si precisa che si necessita proprio di esatta e precisa rappresentazione grafica di entrambe gli immobili con i rispettivi accessi, e quindi per l'appartamento della rappresentazione di attinenza scoperta con cancello pedonale interno n. 4 al PT, scalinata interna al P1, oltre al lastrico solare col fotovoltaico al P3.

A proposito dell'impianto fotovoltaico di recente installazione, si riporta il Paragrafo 2.1 della Circolare n. 36/E del 19/12/2013 dell'Agenzia delle Entrate avente ad oggetto "Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali": "... non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto ... qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti: la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso; la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto ...; per le installazioni ubicate al suolo ..."

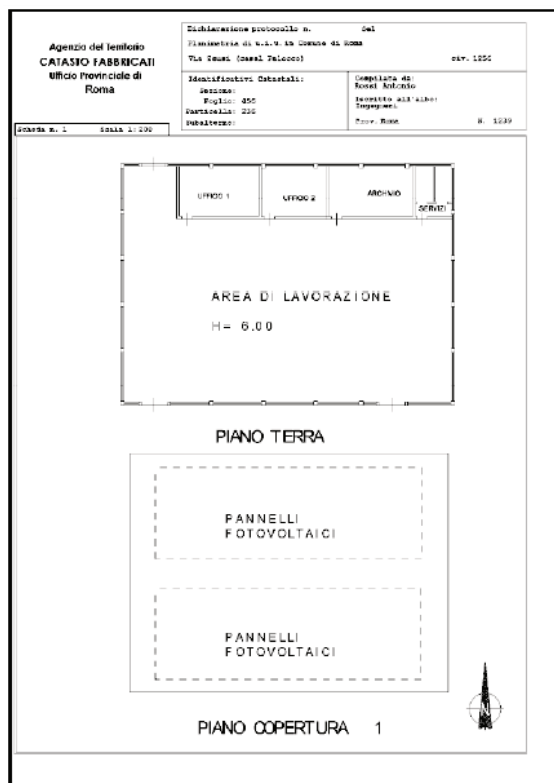
Pertanto, nel caso in oggetto, il requisito non è soddisfatto, in quanto l'impianto ha potenza di 6,4 kW, quindi sussisterebbe l'obbligo di dichiarazione al catasto, secondo l'esempio di rappresentazione in mappa presente nell' Allegato tecnico alla Circolare sopra detta, qui di seguito riportato.

"2. Rappresentazione planimetrica delle installazioni fotovoltaiche realizzate sulla copertura dei fabbricati

2.1 Installazioni fotovoltaiche integrate o parzialmente integrate

Con riferimento alle installazioni fotovoltaiche architettonicamente integrate o parzialmente integrate, si ribadisce che, in coerenza con i principi generali esposti nella citata risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008, non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili.

In tali casi, le installazioni fotovoltaiche realizzate sulla copertura si indicano con linea tratteggiata, come nell'esempio."



In conclusione, sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto per tutto quanto rilevato, da effettuarsi però solo in seguito alla regolarizzazione edilizia di cui al quesito n. 4, relative sia alle planimetrie catastali sia all'elaborato planimetrico, per un costo di 1.000,00 €.

Come già detto in precedenza, l'Esperto ha provveduto alla verifica della sussistenza del certificato APE in allegato alla documentazione relativa all'efficientamento energetico realizzato con CILAS 13975/2022.

7) Accertamento dell'intestazione degli immobili

L'Esperto ha appurato che, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata [REDACTED] - Persona fisica (C.F. [REDACTED]) era intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza ad un atto regolarmente trascritto, e precisamente:

- dei diritti pari a un mezzo di proprietà, pervenuti in regime di separazione di beni, con l'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per notar Michele Buquicchio di Bari del 23/09/2011 repertorio n. 42027, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 30/09/2011 ai nn. 40958 registro generale e 26904 registro particolare;
- dei diritti pari a un mezzo di proprietà, pervenuti in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Francesco Amendolare di Santeramo in Colle del 25/1/2001 repertorio n. 27209, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 9/2/2001 ai nn. 4657 registro generale e 3300 registro particolare.

Si esclude la separazione in natura e la divisione degli immobili in porzioni.

8) Provenienza dei beni immobili

Si riporta, come da Certificazione notarile sostitutiva fornita, l'esatta provenienza di entrambe i beni immobili pignorati mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Trascrizioni

- locazione ultranovennale registro generale n. 54948 registro particolare n. 39182 del 12/12/2018, relativa all'atto per notar Carmine Andretta di Roma del 15/11/2018 repertorio n. 36200; a favore [REDACTED] nato a [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]

- verbale di pignoramento immobili registro generale n. 50973 registro particolare n. 38864 del 30/10/2023, relativa all'atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 12/10/2023 repertorio n. 8453; a favore Banca Popolare di Bari S.p.a. con sede in Bari codice fiscale 00254030729; contro [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]

Iscrizioni

- ipoteca volontaria registro generale n. 55377 registro particolare n. 11693 dell'11/12/2009 di 240.000,00 €, relativa all'atto per notar Michele Buquicchio di Bari del 07/12/2009 repertorio n. 39391, Mutuo di euro 120.000,00 da rimborsare in 20 anni; a favore Banca Popolare di Bari - Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari codice fiscale 00254030729; contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]

- ipoteca volontaria registro generale n. 40959 registro particolare n. 8460 del 30/09/2011 di 288.000,00 €, relativa all'atto per notar Michele Buquicchio di Bari del 23/09/2011 repertorio n. 42028, Mutuo di euro 144.000,00 da rimborsare in 20 anni; a favore Banca Popolare di Bari - Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari codice fiscale 00254030729; contro [REDACTED] nata a [REDACTED] e, in qualità di debitore non datore di ipoteca [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]

Non si è rilevata la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, nè l'esistenza di altre formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

9) Censo, livello o uso civico e affrancazione

L'Esperto ha provveduto ad inviare via pec Richiesta attestazione vincolo demaniale di uso civico al Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia, nella cui risposta, prot. 0395766/2024, "S I A T T E S T A che non risulta gravato da Uso Civico il terreno attualmente censito in Catasto al Fg. 57 p.lla 187".

E ha verificato che il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà.

10) Valore degli immobili pignorati

Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il prezzo base di vendita del bene pignorato è determinato a norma dell'articolo 568 "Determinazione del valore dell'immobile" in cui dapprima "l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale".

1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(riferimento: Allegato 5 - Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate)

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Con le seguite e riportate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, si codificano i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, affinché i dati economici possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato fa riferimento all'Allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, nonché al Sistema Italiano di Misurazione adottato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio ad uso residenziale e la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori ponderati come segue.

Destinazione	Piano	Superficie lorda (metri quadri)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (metri quadri)
Appartamento	2	137	100%	137
Balconi	2	25	30%	8
Balconi (eccedenza)	2	14	10%	1
Locale garage	T	68	50%	34
Scoperto garage	T	68	10%	7
Scoperto (eccedenza)	T	78	2%	2
Locale esterno garage	T	3	25%	1
Totale LOTTO UNICO				189

Si precisa che i dati di consistenza sono stati desunti dalla documentazione grafica in nostro possesso, opportunamente riportata in scala a seguito di misurazioni a campione effettuate in loco alla data del sopralluogo, e si è tenuto conto della superficie sanata dalla SCIA in sanatoria 3537/2022.

2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

(riferimento: ABI - Linee guida per la valutazione degli immobili del 06/12/2024, adeguate agli standard internazionali ed europei di valutazione, oltre che agli interventi legislativi e regolamentari a partire dal Regolamento 575/2013/UE e s.m.i.)

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile, come nel caso in oggetto.

Il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del segmento di

mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto comunque similari.

Descrizione comparabili	Prezzo unitario (€/mq)	Piano	Ubicazione	Taglio dimensionale	Stato manutentivo	Dotazione impiantistica	Trattativa	Prezzo corretto (€/mq)
Appartamento con accesso indipendente, sito in via Matera al P2 Sup. comm. 173 mq Prezzo richiesto 185.000,00 € (https://www.immobiliare.it/annunci/112449245/)	1069,36	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	0,95	1229,23
Villa bifamiliare, sita in via Matera al PT Sup. comm. 215 mq Prezzo richiesto 360.000,00 € (https://www.immobiliare.it/annunci/115908071/)	1674,42	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1431,63
Villa bifamiliare, sita in via Matera al PT Sup. comm. 120 mq Prezzo richiesto 155.000,00 € (https://www.immobiliare.it/annunci/114426057/)	1291,67	1,00	1,00	0,95	1,10	1,10	0,95	1410,53
Valore unitario medio (€/mq)								1357,13

Gli aggiustamenti del prezzo unitario sono effettuati mediante coefficienti correttivi, esplicitati di seguito.

- Coefficiente di piano: tiene conto delle maggiori o minori appetibilità e funzionalità di un piano rispetto ad un altro.
- Coefficiente di ubicazione: tiene conto delle caratteristiche che rendono maggiormente appetibile una zona rispetto ad un'altra (ubicazione in zone centrali e/o di pregio, in contesti urbani dotati di infrastrutture e servizi).
- Coefficiente di taglio dimensionale: valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato; tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima; si è dunque utilizzato il seguente raffronto:

Superfici al di sotto di 100 mq: 0,90
 Superfici tra 100 mq e 150 mq: 0,95
 Superfici tra 151 mq e 250 mq: 1,00

- Coefficiente di stato manutentivo: tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi strutturali e di finitura.
- Coefficiente di dotazione impiantistica: tiene conto dello stato generale degli impianti e della classe energetica.
- Coefficiente di transazione: rappresenta il divario tra domanda e offerta "accettata"; si è applicato uno sconto del 5% per la trattativa di mercato.

Quindi, dall'analisi dei dati del mercato di zona reperiti dalle agenzie immobiliari on line, si determina il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima in 1.357,13 €/mq.

Moltiplicandolo per la superficie commerciale, si ottiene un valore complessivo di 256.497,57 €, arrotondato a 256.500,00 €.

3 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito, si applica la riduzione del valore di mercato per:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, pari a 38.475,00 €;
- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale pari, a 6.032,00 €.

In conclusione, il prezzo base di vendita del bene pignorato è determinato in 211.993,00 €, arrotondato a **212.000,00 €**.

11) Lotti per gruppi omogenei

Per la natura degli immobili, non si è ritenuto opportuno formare lotti per gruppi omogenei e procedere all'eventuale relativo frazionamento catastale.

12) Stato di possesso del bene

Il Giudice richiede di accertare lo stato di possesso del bene, e come anticipato, in sede del primo accesso al bene pignorato vi era [REDACTED] in qualità di proprietaria, la quale non ha dichiarato nulla in merito all'occupazione dell'immobile, il quale dovrebbe essere occupato dal [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di locatario giusta Contratto di locazione ultranovennale del 15/11/2018 (di seguito Contratto) repertorio n. 36200 raccolta n. 22735, a rogito Notaio ANDRETTA Carmine, trascrizione del 12/12/2018 registro generale n. 54948 registro particolare n. 39182 (confronta pagina 8).

Il Giudice richiede altresì la verifica della rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Preliminarmente, occorre precisare che il regime delle locazioni nell'ambito della vendita forzata è regolato dall'art. 2923 c.c. il quale stabilisce che: "... *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non*

sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. ...".

In altri termini, lo scopo di tale ultima previsione è quello di evitare la conclusione di contratti pregiudizievoli nella consapevolezza di arrecare un danno al creditore e al futuro aggiudicatario, nel caso in cui la locazione, seppur ultranovennale e trascritta prima del pignoramento, sia ad un canone incongruo (cosiddetto "vile"). In tal caso, si può agire per ottenere dal locatario il rilascio dell'immobile, non essendo tenuti a rispettare il contratto di locazione a canone vile.

Nel caso in oggetto, trattasi proprio di Contratto di locazione ultranovennale trascritto anteriormente al pignoramento, il quale si ritiene inopponibile alla procedura per quanto segue.

Il Contratto di locazione in questione prevede espressamente:

"La locazione e l'uso avranno la durata di anni 20 (venti) dalla data odierna (15/11/2018)." (cfr. art. 2);

"Il canone di locazione annuo è concordemente stabilito in € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00), che il conduttore si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) Per i primi 15 (quindici) anni detto canone non sarà versato poichè la parte [REDACTED] provvederà a ristrutturare e ad adeguare alla normativa sulla sicurezza ed in materia di risparmio energetico il ben concesso in locazione." (cfr. art. 3);

"Considerato lo stato di manutenzione dei locali e l'impegno della parte conduttrice ad effettuare interventi per la sistemazione degli stessi, senza alcuna partecipazione alla relativa spesa dalla parte locatrice, quest'ultima concede, all'inquilino di detrarre dal corrispettivo pattuito la somma complessiva di € 36.000,00 (trentaseimila/00)." (cfr. art. 5).

Alla luce di quanto precede, come richiesto dal Giudice, si determina il valore di mercato della locazione.

Preliminarmente, si precisa che la valutazione circa la congruità del canone di locazione, deve essere operata con riferimento al momento della conclusione del contratto, in quanto è da tale data che si cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori ed ai terzi.

Dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sotto riportate, anche applicando il valore di locazione minimo alla data di stipula del Contratto (2018) pari a 3,4 €/mq al mese, moltiplicandolo per la superficie commerciale di 189 mq, si ottiene un canone di locazione mensile pari a 642,6 €/mese.

Quindi, il prezzo convento nel Contratto, pari a 200 €/mese, risulta inferiore di 1/3 al giusto prezzo, calcolato in 642,6 €/mese, e la differenza rispetto a tale valore è di 442,6 €/mese.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3,4	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1200	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	420	610	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	510	700	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	370	510	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	290	390	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1300	L	3	4,4	L

Anno 2018 - Semestre 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Santeramo in Colle – Codice zona D1 - Destinazione Residenziale
<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

In conclusione, non solo il canone di locazione pattuito in 200 €/mese è inferiore di un terzo al giusto prezzo rilevato dal mercato locale delle locazioni al momento della stipula del Contratto (2018), ma è addirittura del tutto azzerato per i primi 15 anni causa "lavori" non meglio specificati e quantificati in 36.000,00 €, come stabilito nell'art. 5 del Contratto, ecco perché quest'ultimo si ritiene inopponibile alla procedura.

Tali lavori non possono essere messi in correlazione con il canone di locazione, dal momento che "è del tutto irrilevante la questione relativa all'effettivo stato dell'immobile all'inizio della locazione rispetto a quello attuale e ai costi sostenuti dal locatario per la "ristrutturazione", in quanto si tratta di questione che può essere oggetto di pretese creditorie limitate ai rapporti interpretativi tra locatore (debitore esecutato) e locatario." (ex multis, Trib. Ancona, sentenza n. 1630 del 27/09/2024).

Si precisa, inoltre, che l'effettiva spesa di realizzazione degli effettivi interventi realizzati già descritti al quesito n. 2, ed iniziati solo il 06/06/2022, è ammontata a 130.090,63 € di cui la spesa ammessa da detrarre è stata pari a 129.076,70 €, infatti si è avuto accesso agli incentivi statali previsti sconto in fattura ex art. 121 L.77/2020 e s.m.i. superbonus 110%, per cui tra l'altro l'unica spesa da sostenere risulta di 1.013,93 €.

Pertanto, si ritiene l'esistente Contratto di locazione ultranovennale trascritto prima del pignoramento a canone vile e quindi inopponibile alla procedura esecutiva, non risultando in alcun modo dalla lettura del Contratto la correlazione tra il canone pattuito ed i "lavori" che il locatario avrebbe dovuto eseguire a proprie spese. Anzi, il canone è stato azzerato per i primi 15 anni a fronte delle spese da sostenere, che poi sono state praticamente quasi tutte rimborsate o meglio mai pagate grazie agli incentivi statali di cui si è usufruito sotto forma di diretto sconto in fattura.

Infine, l'Esperto specifica che l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione, il cui prospetto è allegato alla presente, è di 140,00 €; non si è rilevata la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, nè eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

13) Accertamento in merito a procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14) Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

Quanto richiesto dal quesito risulta in allegato alla presente.

15) Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita)

L'Esperto ha provveduto 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, in allegato alla presente.

16) Versione della perizia per la protezione dei dati personali

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 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, risulta in allegato alla presente.

17) Check list

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

- CONCLUSIONI

Si deposita la presente perizia di stima/relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica, unitamente alla nota specifica delle competenze (istanza di liquidazione in word con allegati i prospetti di calcolo generati dall'applicativo excel, il tutto reperibile sul sito del Tribunale), ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita.

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.

Inoltre, l'Esperto invia copia della relazione 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., 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.

Si precisa che il fondo spese di 500,00 €, da versarsi a cura del creditore procedente e come assegnato all'Esperto dal G.E. al punto IV) del DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. di nomina, non è stato versato.

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bari, 23/12/2024

Ing. Luciana Valente

(firma dell'esperto)

- **ALLEGATI**

Atti di provenienza

Documentazione catastale

Certificati anagrafici

Documentazione edilizia e urbanistica

Riparto spese condominiali

Documentazione fotografica

Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita)

Versione della perizia per la protezione dei dati personali

Check list

Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Nota specifica delle competenze



Luciana Valente
engineering architecture

C. F. VLNLN88P67A662T
P. IVA 08008640727

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Bari al n. 10844

Via Pietro Colletta 28/A - 70124 Bari

+39 389 427 5277

ingvalenteluciana@gmail.com
luciana.valente@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 425/2023 - Artt. 559 e 569 del c.p.c.

G.E. RUFFINO Antonio

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE

La sottoscritta Ing. VALENTE Luciana, nominata Esperto stimatore del compendio pignorato nel procedimento R.G.E. n. 425/2023, con provvedimento DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. notificato a mezzo pec in data 28/02/2024, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica in data 09/03/2024.

Con ulteriore provvedimento notificato a mezzo pec in data 10/10/2025, il Giudice disponeva per lo stesso Esperto nominato l'integrazione dell'elaborato di perizia (in atti) sotto il vincolo del giuramento già prestato, entro 30 giorni dalla comunicazione del detto provvedimento.

Pertanto, con la presente si procede all'espletamento dell'incarico, rispondendo a quanto richiesto dal Giudice per il deposito dell'integrazione di perizia *"determinando il giusto canone dell'immobile pignorato secondo i valori del mercato immobiliare all'epoca del pignoramento (ottobre 2023)"*.

Oggetto di integrazione è il quesito n. 12 formulato dal giudice dell'esecuzione, di seguito riportato.

"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

...

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

..."

Si riporta altresì risposta dell'Esperto nella perizia (in atti):

"Il Giudice richiede di accertare lo stato di possesso del bene, e come anticipato, in sede del primo accesso al bene pignorato vi era la Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria, la quale non ha dichiarato nulla in merito all'occupazione dell'immobile, il quale dovrebbe essere occupato dal Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di locatario giusta Contratto di locazione ultranovennale del 15/11/2018 (di seguito Contratto) repertorio n. 36200

raccolta n. 22735, a rogito Notaio ANDRETTA Carmine, trascrizione del 12/12/2018 registro generale n. 54948 registro particolare n. 39182 (confronta pagina 8).

Il Giudice richiede altresì la verifica della rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Preliminarmente, occorre precisare che il regime delle locazioni nell'ambito della vendita forzata è regolato dall'art. 2923 c.c. il quale stabilisce che: "... Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. ...".

In altri termini, lo scopo di tale ultima previsione è quello di evitare la conclusione di contratti pregiudizievoli nella consapevolezza di arrecare un danno al creditore e al futuro aggiudicatario, nel caso in cui la locazione, seppur ultranovennale e trascritta prima del pignoramento, sia ad un canone incongruo (cosiddetto "vile"). In tal caso, si può agire per ottenere dal locatario il rilascio dell'immobile, non essendo tenuti a rispettare il contratto di locazione a canone vile.

Nel caso in oggetto, trattasi proprio di Contratto di locazione ultranovennale trascritto anteriormente al pignoramento, il quale si ritiene inopponibile alla procedura per quanto segue.

Il Contratto di locazione in questione prevede espressamente:

"La locazione e l'uso avranno la durata di anni 20 (venti) dalla data odierna (15/11/2018)." (cfr. art. 2);

"Il canone di locazione annuo è concordemente stabilito in € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00), che il conduttore si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di € 200,00 (duecento/00) Per i primi 15 (quindici) anni detto canone non sarà versato poichè la parte provvederà a ristrutturare e ad adeguare alla normativa sulla sicurezza ed in materia di risparmio energetico il ben concesso in locazione." (cfr. art. 3);

"Considerato lo stato di manutenzione dei locali e l'impegno della parte conduttrice ad effettuare interventi per la sistemazione degli stessi, senza alcuna partecipazione alla relativa spesa dalla parte locatrice, quest'ultima concede, all'inquilino di detrarre dal corrispettivo pattuito la somma complessiva di € 36.000,00 (trentaseimila/00)." (cfr. art. 5).

Alla luce di quanto precede, come richiesto dal Giudice, si determina il valore di mercato della locazione.

Preliminarmente, si precisa che la valutazione circa la congruità del canone di locazione, deve essere operata con riferimento al momento della conclusione del contratto, in quanto è da tale data che si cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori ed ai terzi.

Dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sotto riportate, anche applicando il valore di locazione minimo alla data di stipula del Contratto (2018) pari a 3,4 €/mq al mese, moltiplicandolo per la superficie commerciale di 189 mq, si ottiene un canone di locazione mensile pari a 642,6 €/mese.

Quindi, il prezzo convenuto nel Contratto, pari a 200 €/mese, risulta inferiore di 1/3 al giusto prezzo, calcolato in 642,6 €/mese, e la differenza rispetto a tale valore è di 442,6 €/mese.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3,4	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1200	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	420	610	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	510	700	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	370	510	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	290	390	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1300	L	3	4,4	L

Anno 2018 - Semestre 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Santeramo in Colle – Codice zona D1 - Destinazione Residenziale
<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

In conclusione, non solo il canone di locazione pattuito in 200 €/mese è inferiore di un terzo al giusto prezzo rilevato dal mercato locale delle locazioni al momento della stipula del Contratto (2018), ma è addirittura del tutto azzerato per i primi 15 anni causa "lavori" non meglio specificati e quantificati in 36.000,00 €, come stabilito nell'art. 5 del Contratto, ecco perché quest'ultimo si ritiene inopponibile alla procedura.

Tali lavori non possono essere messi in correlazione con il canone di locazione, dal momento che "è del tutto irrilevante la questione relativa all'effettivo stato dell'immobile all'inizio della locazione rispetto a quello attuale e ai costi sostenuti dal locatario per la "ristrutturazione", in quanto si tratta di questione che può essere oggetto di pretese creditorie limitate ai rapporti interpretativi tra locatore (debitore esecutato) e locatario." (ex multis, Trib. Ancona, sentenza n. 1630 del 27/09/2024).

Si precisa, inoltre, che l'effettiva spesa di realizzazione degli effettivi interventi realizzati già descritti al quesito n. 2, ed iniziati solo il 06/06/2022, è ammontata a 130.090,63 € di cui la spesa ammessa da detrarre è stata pari a 129.076,70 €, infatti si è avuto accesso agli incentivi statali previsti sconto in fattura ex art. 121 L.77/2020 e s.m.i. superbonus 110%, per cui tra l'altro l'unica spesa da sostenere risulta di 1.013,93 €.

Pertanto, si ritiene l'esistente Contratto di locazione ultranovennale trascritto prima del pignoramento a canone vile e quindi inopponibile alla procedura esecutiva, non risultando in alcun modo dalla lettura del Contratto la correlazione tra il canone pattuito ed i "lavori" che il locatario avrebbe dovuto eseguire a proprie spese. Anzi, il canone è stato azzerato per i primi 15 anni a fronte delle spese da sostenere, che poi sono state praticamente quasi tutte rimborsate o meglio mai pagate grazie agli incentivi statali di cui si è usufruito sotto forma di diretto sconto in fattura.

Infine, l'Esperto specifica che l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione, il cui prospetto è allegato alla presente, è di 140,00 €; non si è rilevata la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, nè eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia."

TANTO PREMESSO, come richiesto dal Giudice, si determina il valore di mercato della locazione dell'immobile pignorato all'epoca del pignoramento (ottobre 2023).

Dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sotto riportate, anche applicando il valore di locazione minimo all'epoca del pignoramento (ottobre 2023) pari a 3,3 €/mq al mese, moltiplicandolo per la superficie commerciale di 189 mq, si ottiene un canone di locazione mensile pari a 623,7 €/mese.



Titolo: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ES01

Comune: SANTERAMO IN COLLE

Fascia/zona: Periferia/LOCALITÀ MONTI FREDDO-SPUGNONE-SALERZA-STAZIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	2,9	4	L
Autorimesse	NORMALE	420	610	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	510	700	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	370	510	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	290	390	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1300	L	3	4,4	L

Anno 2023 - Semestre 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Santeramo in Colle – Codice zona D1 - Destinazione Residenziale

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Pertanto, si CONFERMA che si ritiene l'esistente Contratto di locazione ultranovennale del 15/11/2018 trascritto prima del pignoramento a canone vile, in quanto il prezzo convenuto nel Contratto pari a 200 €/mese risulta inferiore di 1/3 al giusto prezzo calcolato in 642,6 €/mese, e quindi inopponibile alla procedura esecutiva.

Si deposita la presente integrazione della perizia di stima, inviandone altresì copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore.

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bari, 10/11/2025

Ing. Luciana Valente

(firma dell'esperto)