

PREMESSA

- Con provvedimento disposto in data 11/10/2023, l'Ill.mo G.E. Dott. Stefano SALES, conferiva al sottoscritto Geom. Luciano BUFANO, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brindisi al N° 1307 dal 2004 ed iscritto all'Albo Cartaceo dei C.T.U. del Tribunale di Brindisi al N° 2283 dal 2005 ed All'Albo informatico dei C.T.U. del Tribunale di Brindisi al N. 47 dal 2024, con Studio Tecnico in Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR), email: lucianogeometra@yahoo.it, pec: luciano.bufano@geopec.it, sito internet www.geometrallucianobufano.it, incarico quale C.T.U nell'esecuzione immobiliare Nr. 65/2023 R.G. Es. Imm.re – promossa da **ORGANA SPV S.R.L.** contro i Sigg.ri [REDACTED]
- In data 18/10/2023, il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento a mezzo canale telematico e venivano pertanto posti i seguenti quesiti:
1. Provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E., OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:
 - 1a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti;
 - 1b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85, n° 724/94 e n° 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n° 28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni

presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

- 1c. All'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;
- 1d. All'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e 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; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;
2. **Attraverso il software gratuito TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito del Tribunale (www.tribunale.brindisi.giustizia.it) alla pagina "Area periti – Perizia Telematica", o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. – indicando:**
 - 2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - 2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un

condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

2c. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

2d. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2d1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

2d2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità catastali che non necessitano di preventiva e subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

2d3. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

- 2e.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato “ DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc., e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Indicazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato “scale” e/o meccanizzato “ascensori”), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi), e dei serramenti esterni (collegamento interno – esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all’allegato C del D.P.R. 138/1998;
- 2f.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- 2g.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l’abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l’abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell’acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- 2h.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti

comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto, e almeno una foto interna per ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**
4. **Depositi la relazione e gli allegati (avendo cura di non allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipocatastale, ecc.) entro 60gg. a partire da oggi mediante l'invio al tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico;**
5. Depositi in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 D.L. 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico una più facile consultazione della medesima in udienza;
6. Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato deve contenere due distinte cartelle come di seguito:
1^ CARTELLA (nome cartella: PERIZIA + ALLEGATI), contenente i files in formato pdf della relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata;
2^ CARTELLA (nome cartella: DOCUMENTI PER IL DELEGATO), contenente i seguenti files ai fini della pubblicità sul Web:
 - a. Perizia in formato Word per Windows (nome file: Perizia.doc);
 - b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc.), contenente documentazione per la pubblicità e precisamente:
 - Perizia in formato pdf già oscurata di dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);

- Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 kB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2°.jpg, ecc.);
 - Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.
7. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata dal G.E. Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo pec, nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **il C.T.U. è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;**
9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
10. **Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;**
11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
12. Tutte le comunicazioni innanzi indicate devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile telematico.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, il CTU dovrà estrarre in ogni atto necessario per l'espletamento dell'incarico dal fascicolo informatico.

Il consulente tecnico garantirà la propria assistenza al professionista delegato per verificare l'attuale situazione dello stato dei luoghi e se sono intervenute delle modifiche dalla data della relazione tecnica al momento del sopralluogo (es. espropriazione, lottizzazione, modifica della destinazione urbanistica, ecc.).

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte, dopo una attenta disamina degli stessi ne ha appurato la completezza.

- In data 10/11/2023, lo scrivente inviava alle parti tutti a mezzo pec ed a mezzo posta raccomandata celere, comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 16 Novembre 2023 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di esecuzione ovvero presso l'immobile in Latiano in [REDACTED]
- In data 16/11/2023, alle ore 9:30, facendo seguito alle comunicazioni di inizio operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U., era sito in Latiano presso i luoghi oggetto di esecuzione. Sul posto vi erano i debitori Sigg.ri [REDACTED] il Delegato Dott. Diego PISANO, nessuno compariva per il creditore precedente. Le parti presenti permettevano l'accesso all'immobile e pertanto, si eseguivano i rilievi metrici, plano-altimetrici e fotografici utili all'espletamento dell'incarico (*vedi allegato n°1- Verbale operazioni peritali*);
- In data 10/11/2023, lo scrivente indirizzava all'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile del comune di Latiano, idonea richiesta di certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine a carico dei debitori, che venivano forniti in data 14/11/2023 (*vedi allegato n°7*);
- In data 10/11/2023, lo scrivente estraeva dall'Agenzia del Territorio di Brindisi planimetria catastale, visura catastale e stralcio di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione (*vedi allegati nn. 4 e 5*);
- In data 10/11/2023 lo scrivente indirizzava all'Agenzia delle Entrate di Brindisi idonea richiesta mirata all'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di locazioni, comodati, etc, gravanti sul bene oggetto di esecuzione, i cui riscontri si ottenevano in data 08/01/2024; (*vedi allegati n. 8*);
- In data 13/12/2023 lo scrivente indirizzava a mezzo mail e pec, all'Ufficio Tecnico Comunale di Latiano, idonea istanza, al fine di eseguire i necessari accertamenti Urbanistico – Edilizi utili all'espletamento dell'incarico. Il predetto ufficio forniva la documentazione e i relativi riscontri urbanistici richiesti in data 27/02/2024 (*vedi allegato n°6*);

RISPOSTA AI QUESITI

1. LOTTO A - Appartamento

- Il sottoscritto C.T.U. dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte, dopo un'attenta disamina ne ha appurato la completezza. Per quanto innanzi quindi, in data 10/11/2023, lo scrivente inviava alle parti tutti a mezzo pec ed a mezzo posta raccomandata celere, comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 16 Novembre 2023 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di esecuzione ovvero presso l'immobile in Latiano in Via Torra Santa Susanna n. 159/B

1.a. LOTTO A - Appartamento

(Individuazione del bene)

Il bene di cui al LOTTO A, nell'esecuzione immobiliare n. 65/2023 R.G.Es. è costituito da un'abitazione di tipo civile al piano terra, difatti rialzato m.1,00 dal piano stradale, costituito da n. 6,5 vani, con terrazzo pertinenziale a livello, il tutto facente parte di un più ampio stabile condominiale, ricadente nella periferia del Comune di Latiano, in Via Torre Santa Susanna n. 159/B.

L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 5, categoria A/2, classe 5^a, consistenza vani 6,5, Rendita € 654,61, attribuito in ditta a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]
in regime di separazione dei beni. L'immobile confina a nord con Via Della Repubblica, a sud con altri immobili e abitazioni di proprietà terzi, ad est con altri immobili e abitazioni di proprietà terzi ed a ovest con la Via Torre Santa Susanna. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la **ORGANA SPV S.R.L. ha proceduto nei confronti dei debitori Sigg.ri [REDACTED]**. Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi allegato n°3 – Planimetria dello stato dei luoghi- Planimetria 1A).

Si allega, inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2).

1.b. LOTTO A

(Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

L'Abitazione di cui al LOTTO A, risulta facente parte di un più ampio stabile condominiale edificato e successivamente modificato in virtù di:

- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 192 del 17/07/1990 - Pratica Edilizia n. 192 – Per Costruzione di edificio Residenziale composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato;
- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 73 del 14/04/1992 - Pratica Edilizia n. 73– Per Variante di cui alla C.E. 192/90;
- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 91 del 15/07/1998 - Pratica Edilizia n. 91– Per opere di Modifica al Prospetto su Via Della Repubblica;
- Certificato di Abitabilità N. 1 del 17/01/1994;
- Certificato di collaudo: NON REPERITO;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all'intero plesso edilizio oggetto di esecuzione;
- La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi;

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risulta essere stata realizzata:**

1) **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI , in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:**

- Nel vano ingresso soggiorno è stata eliminata un tramezzatura dallo spessore di cm. 10 ed è stata realizzata una nuova tramezzatura curva dallo spessore di cm. 10 al fine di creare un piccolo disimpegno, nonché ulteriore tramezzatura al fine di realizzare un'ulteriore camera da letto (*Camera da Letto n. 3 di cui all'allegata Planimetria I.A*);
- Le tramezzature delle camere da letto nn. 1 e 2 sono state spostate sebbene di circa 50/60 cm. rispetto all'originaria ubicazione al fine di rimpicciolirne le dimensioni delle stesse (*Vedi allegata Planimetria I.A*);
- All'interno del vano w.c. n. 1 è stata eliminata una piccola tramezzatura che perimetrava un piccolo disimpegno a servizio del vano w.c. stesso , presumibilmente al fine di ingrandire il medesimo vano (*Vedi allegata Planimetria I.A*);

(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

- Costruzione e variazione dello stabile condominiale con:
 - CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 192 del 17/07/1990 - Pratica Edilizia n. 192 – Per Costruzione di edificio Residenziale composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato;
 - CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 73 del 14/04/1992 - Pratica Edilizia n. 73– Per Variante di cui alla C.E. 192/90;
 - CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 91 del 15/07/1998 - Pratica Edilizia n. 91– Per opere di Modifica al Prospetto su Via Della Repubblica;
 - Certificato di Abitabilità N. 1 del 17/01/1994;
 - Certificato di Collaudo: NON REPERITO;

- **Attualmente esistono opere abusive - SI - quali: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e nello specifico:**
 - Nel vano ingresso soggiorno è stata eliminata un tramezzatura dallo spessore di cm. 10 ed è stata realizzata una nuova tramezzatura curva dallo spessore di cm. 10 al fine di creare un piccolo disimpegno, nonché ulteriore tramezzatura al fine di realizzare un'ulteriore camera da letto (camera da letto n. 3);
 - Le tramezzature delle camere da letto nn. 1 e 2 sono state spostate sebbene di circa 50/60 cm. rispetto all'originaria ubicazione al fine di rimpicciolirne le dimensioni;
 - All'interno del vano w.c. n. 1 è stata eliminata una piccola tramezzatura che perimetrava un piccolo disimpegno a servizio del vano w.c. stesso , presumibilmente al fine di ingrandire il medesimo vano;
 - Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, ne relativi eventuali rilasci, le stesse, risultano comunque sanabili ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge;
 - Occorre, inoltre all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano, i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre Iva e Cassa come per legge.

1.c LOTTO A

(Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)

- Permesso di Abitabilità N. 1 del 17/01/1994;

1.d. LOTTO A

(Identificazione Catastale)

Il bene di cui al LOTTO A nell'esecuzione immobiliare n. 65/2023 R.G.Es. è costituito da un'abitazione di tipo civile al piano terra, difatti rialzato m.1,00 dal piano stradale, costituito da n. 6,5 vani, con terrazzo pertinenziale a livello, il tutto facente parte di un più ampio stabile condominiale, ricadente nella periferia del Comune di Latiano, in Via Torre Santa Susanna n. 159/B. L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 5, categoria A/2, classe 5^a, consistenza vani 6,5, Rendita € 654,61, attribuito in ditta a

(Variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto) : SI

- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge.
- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di un tantum dell'importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge;
- Dalle disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.** (vedi allegati nn. 4 e 9)

- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessita di eseguire eventuale divisione.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a. LOTTO A

(Individuazione del bene componente il LOTTO A)

- Il bene di cui al LOTTO A nell'esecuzione immobiliare n. 65/2023 R.G.Es. è costituito da un'abitazione di tipo civile al piano terra , difatti rialzato m.1,00 dal piano stradale, costituito da n. 6,5 vani, con terrazzo scoperto, il tutto facente parte di un più ampio stabile condominiale, ricadente nella periferia del Comune di Latiano, [REDACTED]. L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n°

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
beni.

2.b. LOTTO A

(Descrizione complessiva e sintetica del bene)

La civile abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è costituita da un appartamento posto al piano terra, difatti rialzata m. 1,00 dal piano stradale di Via Torre Santa Susanna, con ampia terrazza a livello, il tutto facente parte di un più ampio stabile condominiale, posto nella periferia del Comune di Latiano in Via Torre Santa Susanna n. 159, quest'ultima arteria stradale, a discreto traffico veicolare. Tutt'attorno all'immobile e più in generale allo stabile condominiale cui l'immobile fa parte vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto stabile risulta mediocramente rifinito. Gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione. La struttura portante dell'abitazione in vero dello stabile condominiale risulta essere realizzata con pilastri in. c.a. vincolati a plinti e travi di collegamento. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti in cemento vibro-compresso dallo spessore di cm. 30, le tramezzature in fette di tufo dallo spessore di cm. 10. L'altezza utile interna è costante in tutta l'abitazione ed è pari a m. 2,70.

L'abitazione risulta avere modeste dimensioni e si compone nello specifico di un piccolo vano ingresso-soggiorno dal quale si accede al corridoio il quale permette l'accesso ai n. 2 vani w.c., al ripostiglio, e alle n. 4 camere da letto. Dalla camera da letto n. 4 quanto dal vano ingresso - soggiorno è possibile accedere alla balconata esterna e da quest'ultima al terrazzo a livello esterno, quest'ultimo dotato di accesso carrabile posto sulla Via Della Repubblica, ovvero via che lambisce il lato nord dell'intero stabile condominiale. L'Abitazione è dotata di ampia balconata asservente le camere ad letto nn. 2 e 3, aggettante sulla Via Torre Santa Susanna .L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale posto al civ. 159 di Via Torre Santa Susanna.

2.c. LOTTO A

(Stato di possesso dell'Appartamento)

L'abitazione, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava occupato dal Sig. [REDACTED] Sempre in sede di sopralluogo la debitrice Sig.ra [REDACTED] riferiva di risiedere in altra abitazione, sempre in Latiano, [REDACTED], come anche risultante da Certificato di Residenza estratto dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Latiano.

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome dei debitori, in qualità di locatori, per la fruizione dell'immobile in questione (*vedi allegato n. 8*);

2.d. LOTTO A

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 10/04/2024, (*vedi Allegato n° 9*), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Domanda di Annotazione contro al 10/04/2024:**

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, (Annotazione del 05/02/2005), Registro Generale n. 2777, Registro Particolare n. 403, Pubblico Ufficiale NOTAIO PREITE ALDO.
- TIPO DI ANNOTAZIONE: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI;
 - Soggetto a favore: SAN PAOLO BANCA DI NAPOLI S.P.A., sede Napoli (NA), C.F. 04485191219;
 - Soggetti contro: [REDACTED]

Annotazione : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Trascrizioni contro al 10/04/2024:**

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 12/06/2023), Registro Generale n. 11228, Registro Particolare n. 9178, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

– Soggetto a favore: ORGANA SPV SRL, sede Conegliano (TV), C.F. 05277610266;

– Soggetti contro:

– Soggetti contro:

1) [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2) [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Iscrizioni contro al 21/05/2022:**

• IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2004), Registro Generale n. 5197, Registro Particolare n. 974, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO PREITE ALDO.

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

3) [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

4) [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2024), Registro Generale n. 6624, Registro Particolare n. 593;

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

5) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

6) [REDACTED] Proprietà

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

2d₁ Vincoli e Oneri Giuridici che NON resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domanda di Annotazione contro al 10/04/2024, da cancellarsi a cure e spese della procedura:

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, (Annotazione del 05/02/2005), Registro Generale n. 2777, Registro Particolare n. 403, Pubblico Ufficiale NOTAIO PREITE ALDO.

- TIPO DI ANNOTAZIONE: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI;

– Soggetto a favore: SAN PAOLO BANCA DI NAPOLI S.P.A., sede Napoli (NA), C.F. 04485191219;

– Soggetti contro:

7) [REDACTED]

Annotazione : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ Trascrizioni contro al 10/04/2024, da cancellarsi a cure e spese della procedura:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 12/06/2023), Registro Generale n. 11228, Registro Particolare n. 9178, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

– Soggetto a favore: ORGANA SPV SRL, sede Conegliano (TV), C.F. 05277610266;

– Soggetti contro:

– Soggetti contro:

8) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

9) [REDACTED] à
per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Iscrizioni contro al 21/05/2022, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2004), Registro Generale n. 5197, Registro Particolare n. 974, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO PREITE ALDO.

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

10) [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

11) [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2024), Registro Generale n. 6624, Registro Particolare n. 593;

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

12) [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

13) [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Esistenza atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura: NON REPERITO;**

➤ **Esistenza convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** SI RIPORTA QUANTO EVIDENZIATO NELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO RICHIESTO ALL'UFFICIO DI STATO CIVILE E ANAGRAFE DEL COMUNE DI LATIANO (*Vedi allegato n. 7*):

- **H** [REDACTED]
a Latiano (BR) hanno contratto matrimonio in d [REDACTED]
Atto numero 35, parte 2, serie A, anno 1973 – Latiano.

[REDACTED]
Brindisi il 18.01.1981 al n. 5701 del Notaio Avv. Roberto Nicoletta del Distretto notarile di Lecce e Brindisi, gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale di scelta di separazione dei beni .

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Latiano, in data 23.11.2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 20, parte 2, serie C, e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 24, parte 2, serie C, i coniugi [REDACTED] si sono separati.

➤ **Esistono difformità urbanistico - edilizie: SI**

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Latiano, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto Risulta essere stata realizzata:**

1) **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI , in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:**

- Nel vano ingresso soggiorno è stata eliminata un tramezzatura dallo spessore di cm. 10 ed è stata realizzata una nuova tramezzatura curva dallo spessore di cm. 10 al fine di creare un piccolo disimpegno, nonché ulteriore tramezzatura al fine di realizzare un'ulteriore camera da letto (*Camera da Letto n. 3 di cui all'allegata Planimetria 1.A*);
- Le tramezzature delle camere da letto nn. 1 e 2 sono state spostate sebbene di circa 50/60 cm. rispetto all'originaria ubicazione al fine di rimpicciolirne le dimensioni delle stesse; (*Vedi allegata Planimetria 1.A*)
- All'interno del vano w.c. n. 1 è stata eliminata una piccola tramezzatura che perimetrava un piccolo disimpegno a servizio del vano w.c. stesso , presumibilmente al fine di ingrandire il medesimo vano (*Vedi allegata Planimetria 1.A*);

- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, né relativi eventuali rilasci, le stesse, risultano comunque sanabili ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge;

➤ **Difficoltà catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali:**

- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge;

➤ **Altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): NESSUNO.**

2d₂ Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 10/04/2024, (vedi Allegato n° 9), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, (Annotazione del 05/02/2005), Registro Generale n. 2777, Registro Particolare n. 403, Pubblico Ufficiale NOTAIO PREITE ALDO.

- TIPO DI ANNOTAZIONE: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI;

- Soggetto a favore: SAN PAOLO BANCA DI NAPOLI S.P.A., sede Napoli (NA), C.F. 04485191219;

- Soggetti contro:

14) [REDACTED]

Annotazione : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Trascrizioni contro al 10/04/2024, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 12/06/2023), Registro Generale n. 11228, Registro Particolare n. 9178, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Soggetto a favore: ORGANA SPV SRL, sede Conegliano (TV), C.F. 05277610266;

- Soggetti contro:

- Soggetti contro:

15) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

16) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Iscrizioni contro al 21/05/2022, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2004), Registro Generale n. 5197, Registro Particolare n. 974, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO PREITE ALDO.

- Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

- Soggetti contro:

17) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

18) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

• IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2024), Registro Generale n. 6624, Registro Particolare n. 593;

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

19) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

20) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ammonta a circa €. 360,00 (diconsi Eurotrecentosessanta/00).

➤ **Difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali:**

- Occorre inoltrare presso l’Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l’aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge. Preliminarmente alla presentazione dell’aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l’istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell’ art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell’importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge;

2d3 Altre informazioni per l'acquirente.

- L'immobile oggetto di esecuzione si presenta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Non si segnalano spese fisse di gestione o manutenzione;
- L'Amministrazione delle spese e dei servizi ordinari comuni del condominio è affidata a turnazione annuale o biennale ai condomini stessi, senza avvalersi di un amministratore pro-tempore esterno;
- La gestione delle parti comuni condominiali è gestita dai condomini stessi;
- Il terrazzo a livello a servizio dell'abitazione necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione;
- NON vi sono spese ordinarie annue di gestione dell'immobile;
- NON vi sono spese condominiali scadute ed insolute alla data del 10/04/2024;
- NON vi sono Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio;
- NON vi sono delibere condominiali aventi quali oggetto eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile condominiale;
- L'appartamento internamente necessita di piccole opere di manutenzione ordinaria quali la revisione/adeguamento dell'impianto elettrico, da adeguarsi alle vigenti norme in materia, piccoli ripristini puntuali e localizzati degli intonaci;
- Le facciate esterne dell'intero stabile condominiale necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Esistono difformità urbanistico – edilizie-catastali quali:
 - Realizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e ricostruzione con diversa ubicazione delle tramezzature interne. Tali opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, i costi della sanatoria, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale ammontano a circa € 1.000,00 oltre il costo di istruttoria pratica edilizia per l'ulteriore importo di € 1.200,00 oltre IVA e cassa come per legge, per un totale pari ad € 2.200,00;
 - Esistono difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00, oltre IVA e cassa come per legge.

Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del territorio di Brindisi occorre necessariamente istruire le pratiche edilizie di cui al precedente punto.

➤ (Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)

- **Attuali Proprietari dal 31/03/2004:** [REDACTED]
fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Immobilie:** Abitazione censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 5;
- **Provenienza:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA) - Atto del 31/03/2004 Pubblico ufficiale Notaio Preite Aldo con sede in Latiano (BR) Repertorio n. 16641-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3850.1/2004, Reparto P.I. di BRINDISI in atti dal 05/04/2004
- **Proprietario dal 20/06/1994 al 30/03/2004:** [REDACTED]
[REDACTED] 1/1.
- **Immobilie:** Abitazione censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 5;
- **Provenienza:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO VENDITA) - Atto del 20/06/1974, Pubblico ufficiale Notaio Errico Michele, con sede in Brindisi (BR), Repertorio n. 42379- VENDITA Voltura n. 5985.1/1996 – Pratica n. 88361, in atti dal 17/05/2001;

2.e. LOTTO A

“DESCRIZIONE ANALITICA DELL’APPARTAMENTO”

La civile abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è costituita da un appartamento posto terra, difatti rialzata m. 1,00 dal piano stradale di Via Torre Santa Susanna, con ampia terrazza pertinenziale a livello, il tutto facente parte di un più ampio stabile condominiale che si eleva su 3 livelli, composto da 6 abitazioni (rispettivamente n. 2 abitazioni al piano terra, n. 2 abitazioni al piano 1° e n. 2 abitazioni al piano 2°), n. 5 locali deposito al piano interrato e n. 6 locali garage al piano interrato. Lo stabile condominiale è posto nella periferia del Comune di Latiano in Via Torre Santa Susanna n. 159, quest’ultima arteria stradale, a discreto traffico veicolare. Tutt’attorno all’immobile e più in generale allo stabile condominiale cui l’immobile fa parte vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto stabile condominiale risulta mediocrementemente rifinito. Gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione color giallo ocra. La struttura portante dell’abitazione in vero dello stabile condominiale risulta essere realizzata con pilastri in. c.a. vincolati a plinti e travi di

collegamento. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti in cemento vibro-compresso dallo spessore di cm. 30, le tramezzature in fette di tufo dallo spessore di cm. 10. L'altezza utile interna è costante in tutta l'abitazione ed è pari a m. 2,70. L'abitazione oggetto di esecuzione in particolare risulta avere modeste dimensioni e si compone nello specifico di un piccolo vano ingresso-soggiorno dal quale si accede al corridoio il quale permette l'accesso ai n. 2 vani w.c., al ripostiglio, e alle n. 4 camere da letto. Dalla camera da letto n. 4 quanto dal vano ingresso-soggiorno è possibile accedere alla balconata esterna e da quest'ultima al terrazzo interno a livello, quest'ultimo dotato di accesso carrabile posto sulla Via Della Repubblica, via che lambisce il lato nord dell'intero stabile condominiale. L'Abitazione è dotata di ampia balconata asservente le camere da letto nn. 2 e 3, aggettante sulla Via Torre Santa Susanna . L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale posto al civ. 159/B di Via Torre Santa Susanna. L'immobile, internamente risulta rifinito con pavimenti in ceramica di colore chiaro, intonaci interni del tipo civile liscio bianchi ben pitturati. All'interno dei vani w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di mediocre qualità. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio bianco, le pareti verticali dei bagni risultano essere rivestite con piastrelle maiolicate. Si precisa che l'abitazione dispone di un solo angolo cottura ricavato sulla balconata aggettante internamente sul terrazzo a livello a servizio dell'abitazione. In vero la balconata in questione inizialmente perimetrata e delimitata solo da un muretto basso è stata chiusa totalmente mediante l'installazione di infissi in alluminio, comunque scorrevoli-apribili. La pavimentazione dei balconi risulta anch'essa realizzata in mattoni in ceramica a sagoma quadrata in buono stato di conservazione. Gli infissi interni ed esterni dell'appartamento sono realizzati in legno colore bianco di mediocre qualità, quelli esterni dispongono di tapparelle in pvc di colore verde.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico il quale necessita di lavori di adeguamento, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto di antenna televisiva, telefonico, di riscaldamento autonomo a gas metano collegato alla caldaia autonoma a gas nonché ai relativi radiatori interni in ghisa di colore bianco. A servizio dell'abitazione vi è un ampio terrazzo pertinenziale a livello molto funzionale ma la cui pavimentazione in gres risulta necessitante di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il predetto terrazzo dispone di accesso carrabile dalla sede stradale di Via della Repubblica, strada che lambisce il lato nord dell'intero stabile condominiale. Le pareti del vano scala condominiale, si presentano ben pulite pitturate con idropittura di colore chiaro. Gli scalini del vano scala comune, sia le alzate che le pedate, sono realizzati in lastre marmoree in graniglia di colore grigio traslucido. All'interno del vano scala, vi è una sufficiente illuminazione naturale. Lo stabile condominiale non è

dotato di ascensore condominiale ne di regolamento di condominio e tabelle millesimali. L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale posta al civ. 159/B di Via Torre Santa Susanna.

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

ABITAZIONE	SUPERFICIE UTILE
Ingresso-Soggiorno	24,00 mq.
Corridoio	7,10 mq
W.C. n. 1	4,00 mq.
W.C. n. 2	6,20 mq.
Letto n. 4	17,50 mq.
Ripostiglio	2,20 mq.
Letto n. 1	12,80 mq.
Letto n. 2	10,60 mq.
Letto n. 3	15,70 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 100,10</u>
Balcone n. 1- Angolo Cottura	13,40 mq.
Balcone n. 2- su via Torre Santa Susanna	11,70 mq.
Terrazza esclusiva	100,00 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE BALCONI E TERRAZZA</u>	<u>Mq. 125,10</u>

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE COMM.LE
Vani Principali	118,70 mq.
Balconi e Terrazza al 30% fino a 25 mq.= mq. x 30%	7,50 mq.
Balconi e Terrazza al 10% oltre i 25 mq.= 125,10 mq. – 25,00 mq. = 100,10 mq. = x 10%	10,01 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 136,21</u>

(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)

2.f. LOTTO A

L'immobile di cui al Lotto A, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali:

- L'accesso all'abitazione avviene da vano scala comune condominiale posto al civ. 159/B di Via Torre Santa Susanna.

2.g. LOTTO A

2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso :

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Latiano;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Latiano;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale

LOTTO A

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche intrinseche ed estrinseche, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, dotazioni di impianti tecnologici, nonché servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 650,00 ad un massimo di €. 900,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto tenuto con delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'epoca di costruzione, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, il livello di piano, il mediocre stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 800,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>PER MQ.</u>	<u>PER MQ.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
136,21	€. 800,00	1,00	0,75	€. 81.726,00

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 81.726,00, **in cifra tonda € 81.750,00 (diconsiEuroOttantunomilasettecentocinquanta/00)**, che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione.

2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

=Valore Immobile - 15% =

= € 81.750,00 - 15% = € 69.487,50

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche di condono edilizio € 2.200,00;

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche catastali € 800,00;

➤ **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri sanatorie urbanistica e catastale = € 69.487,50 - € 2.200,00 - € 800,00 = € 66.487,50 IN .C.T. 66.500,00 (DiconsiEuroSessantaseimilacinquecento/00).**

2.h. LOTTO A

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

1. LOTTO B - Deposito

- Il sottoscritto C.T.U. dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte, dopo un'attenta disamina ne ha appurato la completezza.

Per quanto innanzi quindi, in data 10/11/2023, lo scrivente inviava alle parti tutti a mezzo pec ed a mezzo posta raccomandata celere, comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 16 Novembre 2023 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di esecuzione ovvero presso l'immobile in Latiano in Via Torra Santa Susanna n. 159/B

1.a. LOTTO B - Deposito

(Individuazione del bene)

Il bene di cui al LOTTO B nell'esecuzione immobiliare n. 65/2023 R.G.Es. è costituito da un Locale Deposito al piano interrato, dalla superficie di mq. 50,50, facente parte di un più ampio stabile condominiale, ricadente nella periferia del Comune di Latiano, in [REDACTED]

Il locale deposito risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 18, categoria C/2, classe 2^a, consistenza 50,00 mq., Rendita € 142,03, attribuito in ditta a [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED], nata

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. L'immobile confina a nord con Via Della Repubblica, a sud con altri immobili e depositi di proprietà terzi, ad est con altri immobili di proprietà terzi ed a ovest con la Via Torre Santa Susanna. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui la **ORGANA SPV S.R.L.** ha proceduto nei confronti dei debitori Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]. Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi allegato n°3 – *Planimetria dello stato dei luoghi- Planimetria 1B*).

Si allega, inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2).

1.b. LOTTO B

(Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

Il locale Deposito di cui al LOTTO B, risulta facente parte di un più ampio stabile condominiale edificato e successivamente modificato in virtù di:

- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 192 del 17/07/1990 - Pratica Edilizia n. 192 – Per Costruzione di edificio Residenziale composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato;
- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 73 del 14/04/1992 - Pratica Edilizia n. 73– Per Variante di cui alla C.E. 192/90;
- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 91 del 15/07/1998 - Pratica Edilizia n. 91– Per opere di Modifica al Prospetto su Via Della Repubblica;
- Certificato di Abitabilità N. 1 del 17/01/1994;
- Certificato di collaudo: NON REPERITO;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all'intero plesso edilizio oggetto di esecuzione;
- La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi;

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risulta essere stata realizzata:**

1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI , in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:

- L'attuale locale deposito al piano interrato in vero risulta essere stato originato dal frazionamento di un locale deposito di maggiore consistenza. Difatti in origine, con le concessioni edilizie innanzi riportate, veniva autorizzata e legittimata, la realizzazione di n. 6 locali garage e **N. 1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO.** Successivamente il **N.1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO** (locale deposito madre) di maggiore consistenza veniva frazionato in n. 5 locali deposito (locali deposito figli) di minore consistenza, che nel complesso se sommati, restituiscono difatti in termini, di superficie ed ingombro l'originario Locale Deposito madre.
- Nel locale deposito è stato realizzato un piccolo soppalco ligneo dalla superficie di 16,00 mq., mediante la posa di una intelaiatura metallica sormontata da listelli in legno;
- Nel locale stesso sono stati realizzati altresì n. 2 piccoli stanzini, mediante la posa di una intelaiatura metallica e l'installazione di n. 2 piccole paratie in cartongesso.

(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

- Costruzione e variazione dello stabile condominiale con:
 - CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 192 del 17/07/1990 - Pratica Edilizia n. 192 – Per Costruzione di edificio Residenziale composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato;

- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 73 del 14/04/1992 - Pratica Edilizia n. 73–
Per Variante di cui alla C.E. 192/90;
- CONCESSIONE PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. 91 del 15/07/1998 - Pratica Edilizia n. 91–
Per opere di Modifica al Prospetto su Via Della Repubblica;
- Certificato di Abitabilità N. 1 del 17/01/1994;
- Certificato di Collaudo: NON REPERITO;

• **Attualmente esistono opere abusive - SI - quali: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e nello specifico:**

- L'attuale locale deposito al piano interrato in vero risulta essere stato originato dal frazionamento di un locale deposito di maggiore consistenza. Difatti in origine, con le concessioni edilizie innanzi riportate, veniva autorizzata e legittimata, la realizzazione di n. 6 locali garage e **N. 1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO.** Successivamente il **N.1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO** (locale deposito madre) di maggiore consistenza veniva frazionato in n. 5 locali deposito (locali deposito figli) di minore consistenza, che nel complesso se sommati, restituiscono difatti in termini, di superficie ed ingombro l'originario Locale Deposito madre.
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, né relativi eventuali rilasci, le stesse, risultano comunque sanabili ai sensi dell' art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 516,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità postumo alle opere , oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.500,00 oltre Iva e Cassa come per legge;
- Nel locale deposito è stato realizzato un piccolo soppalco ligneo dalla superficie di 16,00 mq., mediante la posa di una intelaiatura metallica sormontata da listelli in legno, nonché sono stati realizzati altresì n. 2 piccoli stanzini, mediante la posa di una intelaiatura metallica e l'installazione di n. 2 piccole paratie in cartongesso. Dette opere NON risultano sanabili pertanto vanno rimosse. Da informazioni assunte presso imprese edili locali, il costo per la rimozione e successivo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta del soppalco e dei n. 2 piccoli stanzini in questione ammonta ad € 700,00.
- Occorre, inoltre all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano, i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre Iva e Cassa come per legge.

1.c LOTTO B

(Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)

- Permesso di Abitabilità N. 1 del 17/01/1994;

1.d. LOTTO B

(Identificazione Catastale)

Il bene di cui al LOTTO B nell'esecuzione immobiliare n. 65/2023 R.G.Es. è costituito da un Locale Deposito al piano interrato, facente parte di un più ampio stabile condominiale, ricadente nella periferia del Comune di Latiano, in Via Torre Santa Susanna n. 159/A. Il locale deposito risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 18, categoria C/2, classe 2^a, consistenza 50,00 mq., Rendita € 142,03, attribuito in ditta a [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **(Variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto) : SI**

- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge.
- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 516,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.500,00 oltre Iva e Cassa come per legge e provvedere infine alla demolizione del soppalco ligneo e delle paratie che perimetrano i n. 2 stanzini, per il costo di € 700,00;

- Dalle disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.** (vedi allegati nn.

4e 9)

- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessità di eseguire eventuale divisione.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a. LOTTO B

(Individuazione del bene componente il LOTTO B)

Il bene di cui al LOTTO B nell'esecuzione immobiliare n. 65/2023 R.G.Es. è costituito da un Locale Deposito al piano interrato, facente parte di un più ampio stabile condominiale, ricadente nella periferia del Comune di Latiano, in Via Torre Santa Susanna n. 159/A. Il locale deposito risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 18, categoria C/2, classe 2^a, consistenza 50,00 mq., Rendita € 142,03, attribuito in ditta a [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

2.b. LOTTO B

(Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da un deposito al piano interrato facente parte di un più ampio stabile condominiale, posto nella periferia del Comune di Latiano in Via Torre Santa Susanna n. 159/A, quest'ultima arteria stradale, a discreto traffico veicolare. Tutt'attorno all'immobile e più in generale allo stabile condominiale cui l'immobile fa parte vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto stabile risulta mediocramente rifinito. Gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione. La struttura portante del locale deposito in vero dello stabile condominiale risulta essere realizzata con pilastri in. c.a. vincolati a plinti e travi di collegamento. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti in cemento vibro-compresso dallo spessore di cm. 30, le tramezzature in fette di tufo dallo spessore di cm. 10. L'altezza utile interna non è costante in tutto il locale deposito difatti essendo dotato di superficie finestrata, la parte anteriore conserva altezza utile pari a m. 3,70, la parte posteriore altezza utile pari a m. 2,80.

Il deposito oggetto di esecuzione in particolare risulta avere modeste dimensioni e si compone nello specifico di un unico vano interrato dotato di accesso carrabile. Al locale deposito si accede da ampia area di manovra condominiale aggettate sulla pubblica Via Torre Santa Susanna da rampa di accesso

condominiale L'accesso all'intero piano interrato, avviene dalla sede stradale di Via Torre Santa Susanna, ovvero da ampia rampa di accesso comune posta al civ. 159/A di Via Torre Santa Susanna.

2.c. LOTTO B

(Stato di possesso dell'Appartamento)

Il locale deposito, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava occupato dal Sig. [REDACTED] Sempre in sede di sopralluogo la debitrice Sig.ra [REDACTED] riferiva di risiedere in altra abitazione, in [REDACTED] 5, come anche risultante da Certificato di Residenza estratto dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Latiano, e pertanto di non utilizzare o fruire in alcun modo del locale deposito in questione.

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome dei debitori, in qualità di locatori, per la fruizione dell'immobile in questione (*vedi allegato n. 8*);

2.d. LOTTO B

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 10/04/2024, (*vedi Allegato n° 9*), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Domanda di Annotazione contro al 10/04/2024:**

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, (Annotazione del 05/02/2005), Registro Generale n. 2777, Registro Particolare n. 403, Pubblico Ufficiale NOTAIO PREITE ALDO.
- TIPO DI ANNOTAZIONE: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI;
– Soggetto a favore: SAN PAOLO BANCA DI NAPOLI S.P.A., sede Napoli (NA), C.F. 04485191219;
– Soggetti contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazione : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Trascrizioni contro al 10/04/2024:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 12/06/2023), Registro Generale n. 11228, Registro Particolare n. 9178, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

– Soggetto a favore: ORGANA SPV SRL, sede Conegliano (TV), C.F. 05277610266;

– Soggetti contro:

– Soggetti contro:

21) [REDACTED],
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

22) [REDACTED] C,
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Iscrizioni contro al 21/05/2022:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2004), Registro Generale n. 5197, Registro Particolare n. 974, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO PREITE ALDO.

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

23) [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

24) [REDACTED],
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2024), Registro Generale n. 6624, Registro Particolare n. 593;

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

25) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

26) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

2d₁ Vincoli e Oneri Giuridici che NON resteranno a carico dell'acquirente:

➤ **Domanda di Annotazione contro al 10/04/2024, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, (Annotazione del 05/02/2005), Registro Generale n. 2777, Registro Particolare n. 403, Pubblico Ufficiale NOTAIO PREITE ALDO.
- TIPO DI ANNOTAZIONE: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI;
– Soggetto a favore: SAN PAOLO BANCA DI NAPOLI S.P.A., sede Napoli (NA), C.F. 04485191219;
– Soggetti contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazione : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Trascrizioni contro al 10/04/2024, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 12/06/2023), Registro Generale n. 11228, Registro Particolare n. 9178, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
– Soggetto a favore: ORGANA SPV SRL, sede Conegliano (TV), C.F. 05277610266;
– Soggetti contro:
– Soggetti contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
-

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Iscrizioni contro al 21/05/2022, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2004), Registro Generale n. 5197, Registro Particolare n. 974, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO PREITE ALDO.

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2024), Registro Generale n. 6624, Registro Particolare n. 593;

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Esistenza atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura:** NESSUNO;

➤ **Esistenza convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** SI RIPORTA QUANTO EVIDENZIATO NELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO RICHIESTO ALL'UFFICIO DI STATO CIVILE E ANAGRAFE DEL COMUNE DI LATIANO (*Vedi Allegato n. 7*):

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Atto numero 35, parte 2, serie A, anno 1973 – Latiano.

Annotazione: Con atto in data 03.12.1981, n. 64819 del Rep. N. 10910 della Racc. registrato a Brindisi il 18.01.1981 al n. 5701 del Notaio Avv. Roberto Nicoletta del Distretto notarile di Lecce e Brindisi, gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale di scelta di separazione dei beni .

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Latiano, in data 23.11.2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 20, parte 2, serie C, e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 24, parte 2, serie C, i coniugi [REDACTED] cui al matrominio contro scritto si sono separati.

➤ **Esistono difformità urbanistico - edilizie: SI**

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Latiano, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto Risulta essere stata realizzata:**

1) **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI , in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:**

- L'attuale locale depositato al piano interrato in vero risulta essere stato originato dal frazionamento di un locale depositato di maggiore consistenza. Difatti in origine, con le concessioni edilizie innanzi riportate, veniva autorizzata e legittimata, la realizzazione di n. 6 locali garage e **N. 1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO**. Successivamente il **N.1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO** (locale deposito madre) di maggiore consistenza veniva frazionato in n. 5 locali deposito (locali deposito figli) di minore consistenza, che nel complesso se sommati, restituiscono difatti in termini, di superficie ed ingombro l'originario Locale Deposito madre.
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, né relativi eventuali rilasci, le stesse, risultano comunque sanabili ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, previo pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 516,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità postumo alle opere , oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.500,00 oltre Iva e Cassa come per legge;
- Nel locale deposito è stato realizzato un piccolo soppalco ligneo dalla superficie di 16,00 mq., mediante la posa di una intelaiatura metallica sormontata da listelli in legno, nonché sono stati

realizzati altresì n. 2 piccoli stanzini, mediante la posa di una intelaiatura metallica e l'installazione di n. 2 piccole paratie in cartongesso. Dette opere NON risultano sanabili pertanto vanno rimosse. Da informazioni assunte presso imprese edili locali, il costo per la rimozione e successivo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta del soppalco e dei n. 2 piccoli stanzini in questione ammonta ad € 700,00.

➤ **Difficoltà catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali:**

- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge.
- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre:
 - Sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 516,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.500,00 oltre Iva e Cassa come per legge;
 - Demolire il piccolo soppalco ligneo e i n. 2 piccoli stanzini poiché opere non sanabili. Da informazioni assunte presso imprese edili locali, il costo per la rimozione e successivo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta del soppalco e dei n. 2 piccoli stanzini in questione ammonta ad € 700,00

➤ **Altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): NESSUNO.**

2d₂ Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 10/04/2024, (vedi Allegato n° 9), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, (Annotazione del 05/02/2005), Registro Generale n. 2777, Registro Particolare n. 403, Pubblico Ufficiale NOTAIO PREITE ALDO.
- TIPO DI ANNOTAZIONE: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI;
– Soggetto a favore: SAN PAOLO BANCA DI NAPOLI S.P.A., sede Napoli (NA), C.F. 04485191219;
– Soggetti contro:

- [REDACTED]
Annotazione : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Trascrizioni contro al 10/04/2024, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 12/06/2023), Registro Generale n. 11228, Registro Particolare n. 9178, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
– Soggetto a favore: ORGANA SPV SRL, sede Conegliano (TV), C.F. 05277610266;
– Soggetti contro:
– Soggetti contro:

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]
per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

➤ **Iscrizioni contro al 21/05/2022, da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2004), Registro Generale n. 5197, Registro Particolare n. 974, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO PREITE ALDO.
– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

• IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 03/04/2024), Registro Generale n. 6624, Registro Particolare n. 593;

– Soggetto a favore: BANCAPULIA S.P.A., sede San Severo (FG), C.F. 00148520711;

– Soggetti contro:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ipoteca : Unità immobiliari in Latiano (BR), distinte nel N.C.E.U. al foglio 48, particella 1279, subb. 5 e 18.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ammonta a circa €. 360,00 (diconsi Eurotrecentosessanta/00).

➤ **Difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali:**

- Occorre inoltrare presso l’Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l’aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge.

- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre:
 - Sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 516,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.500,00 oltre Iva e Cassa come per legge;
 - Demolire il piccolo soppalco ligneo e i n. 2 piccoli stanzini poiché opere non sanabili. Da informazioni assunte presso imprese edili locali, il costo per la rimozione e successivo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta del soppalco e dei n. 2 piccoli stanzini in questione ammonta ad € 700,00

2d3 Altre informazioni per l'acquirente.

- L'immobile oggetto di esecuzione si presenta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Non si segnalano spese fisse di gestione o manutenzione;
- L'Amministrazione delle spese e dei servizi ordinari comuni del condominio è affidata a turnazione annuale o biennale ai condomini stessi, senza avvalersi di un amministratore pro-tempore esterno;
- La gestione delle parti comuni condominiali è gestita dai condomini stessi;
- NON vi sono spese ordinarie annue di gestione dell'immobile;
- NON vi sono spese condominiali scadute ed insolute alla data del 10/04/2024;
- NON vi sono Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio;
- NON vi sono delibere condominiali aventi quali oggetto eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile condominiale;
- Le facciate esterne dell'intero stabile condominiale necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Esistono difformità urbanistico – edilizie-catastali quali:
 - L'attuale locale depositato al piano interrato in vero risulta essere stato originato dal frazionamento di un locale depositato di maggiore consistenza. Difatti in origine, con le concessioni edilizie innanzi riportate, veniva autorizzata e legittimata, la realizzazione di n. 6 locali garage e **N. 1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO.** Successivamente il **N.1 AMPIO UNICO LOCALE DEPOSITO** (locale deposito madre) di maggiore consistenza veniva frazionato in n. 5 locali deposito (locali

deposito figli) di minore consistenza, che nel complesso se sommati, restituiscono difatti in termini, di superficie ed ingombro l'originario Locale Deposito madre.

- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, né relativi eventuali rilasci, le stesse, risultano comunque sanabili ai sensi dell' art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 516,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per Accertamento di Conformità postumo alle opere , oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.500,00 oltre Iva e Cassa come per legge;
- Nel locale deposito è stato realizzato un piccolo soppalco ligneo dalla superficie di 16,00 mq., mediante la posa di una intelaiatura metallica sormontata da listelli in legno, nonché sono stati realizzati altresì n. 2 piccoli stanzini, mediante la posa di una intelaiatura metallica e l'installazione di n. 2 piccole paratie in cartongesso. Dette opere NON risultano sanabili pertanto vanno rimosse. Da informazioni assunte presso imprese edili locali, il costo per la rimozione e successivo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta del soppalco e dei n. 2 piccoli stanzini in questione ammonta ad € 700,00.

➤ Esistono difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano i relativi costi ammontano ad € 800,00, oltre IVA e cassa come per legge.

Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del territorio di Brindisi occorre necessariamente istruire le pratiche edilizie di cui al precedente punto.

➤ **(Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)**

- **Attuali Proprietari dal 31/03/2004:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Immobile:** Abitazione censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 5;

- **Provenienza:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA) - Atto del 31/03/2004 Pubblico ufficiale Notaio Preite Aldo con sede in Latiano (BR) Repertorio n. 16641-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3850.1/2004, Reparto P.I. di BRINDISI in atti dal 05/04/2004
- **Proprietario dal 30/03/2004 al 20/06/1994:** [REDACTED]
- **Immobilie:** Abitazione censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Latiano, al foglio di mappa n° 48, particella n° 1279, subalterno 5;
- **Provenienza:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO VENDITA) - Atto del 20/06/1974, Pubblico ufficiale Notaio Errico Michele, con sede in Brindisi (BR), Repertorio n. 42379- VENDITA Voltura n. 5985.1/1996 – Pratica n. 88361, in atti dal 17/05/2001;

2.e. LOTTO B

“DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE DEPOSITO”

Il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare posto al piano interrato, risulta facente parte di un più ampio stabile condominiale, posto nella periferia del Comune di Latiano in Via Torre Santa Susanna n. 159/A, quest'ultima arteria stradale, a discreto traffico veicolare. Tutt'attorno all'immobile e più in generale allo stabile condominiale cui l'immobile fa parte vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto stabile condominiale risulta mediocrementemente rifinito. Gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione. La struttura portante del locale deposito, ed in vero dello stabile condominiale risulta essere realizzata con pilastri in c.a. vincolati a plinti e travi di collegamento. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti in cemento vibro-compresso dallo spessore di cm. 30, le tramezzature in fette di tufo dallo spessore di cm. 10. L'altezza utile interna non è costante in tutto il locale deposito difatti essendo dotato di superficie finestrata, la parte anteriore conserva altezza utile pari a m. 3,70, la parte posteriore altezza utile pari a m. 2,80.

Il deposito oggetto di esecuzione in particolare risulta avere modeste dimensioni e si compone nello specifico di un unico vano interrato dotato di accesso carrabile. Al locale deposito si accede da ampia area di manovra condominiale aggettate sulla pubblica Via Torre Santa Susanna da rampa di accesso condominiale L'accesso all'intero piano interrato, avviene dalla sede stradale di Via Torre Santa

Susanna, ovvero da ampia rampa di accesso comune posta al civ. 159/A di Via Torre Santa Susanna, nonché anche internamente dal vano scala condominiale.

L'immobile, internamente risulta rifinito con pavimenti in ceramica di colore chiaro, intonaci interni del tipo civile liscio bianchi ben pitturati. Il locale deposito risulta chiuso dall'unico infisso quale una serranda metallica

Le pareti del vano scala condominiale, si presentano ben pulite pitturate con idropittura di colore chiaro. Gli scalini del vano scala comune, sia le alzate che le pedate, sono realizzati in lastre marmoree in graniglia di colore grigio traslucido. All'interno del vano scala, vi è una buona illuminazione naturale. Lo stabile condominiale non è dotato di ascensore condominiale ne di regolamento di condominio e tabelle millesimali.

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

ABITAZIONE	SUPERFICIE UTILE
Locale Deposito	50,50
<u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 50,50</u>

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE COMM.LE
Vani Principali	57,00 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE</u>	<u>Mq. 57,00</u>

(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)

2.f. LOTTO B

L'immobile di cui al Lotto B, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali:

- Il Locale Deposito dispone di accesso pedonale dall'interno del vano scala e di accesso carrabile da rampa esterna comune condominiale posta al civ. 159/A di Via Torre Santa Susanna;

2.g. LOTTO B

2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso :

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Latiano;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Latiano;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale

LOTTO B

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche intrinseche ed estrinseche, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, dotazioni di impianti tecnologici, nonché servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 350,00 ad un massimo di €. 550,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto tenuto con delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'epoca di costruzione, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, il livello di piano, il mediocre stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 450,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>PER MQ.</u>	<u>PER MQ.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
57,00	€ 450,00	1,00	0,75	€ 19.237,50

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 19.237,50, in cifra tonda € 19.250,00 (diconsiEuroDicianovemiladuecentocinquanta/00), che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione.

2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

=Valore Immobile - 15% =

= € 19.250,00 - 15% = € 16.362,50

- Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche di condono edilizio € 2.016,00;
- Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche catastali € 800,00;
- Si segnala oneri per demolizioni € 700,00;
- **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri sanatorie urbanistica e catastale e demolizioni = € 16.362,50 - € 2.016,00 - € 800,00 - € 700,00 = € 12.846,50 IN .C.T. 12.850,00 (DiconsiEuroDodicimilaottocentocinquanta/00).**

2.h. LOTTO B

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- Quanto relazionato nel presente elaborato peritale trae origine dall'esperienza ultraventennale dello scrivente C.T.U.;
- Tutte le analisi e conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Questo C.T.U., nella sua veste di Perito valutatore:
 - non ha alcun interesse all'immobile o ai diritti su quest'ultimo;
 - ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile oggetto dell'elaborato peritale.

RingraziandoLa per la fiducia accordatami, Resta a Vs. completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o adempimento.

Tanto Vi devo ad evasione dell'Incarico conferitomi.

Ceglie Messapica, lì 10 Aprile 2024

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO

ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Documentazione Fotografica;
3. Planimetria stato dei luoghi sc.I:100 (Planimetria 1.A- e – Planimetria 1B);
4. Visura catastale e stralcio di mappa urbano attuale;
5. Planimetria Catastale estratta da Agenzia del Territorio;
6. Istanza inoltrata presso Ufficio Tecnico Comunale di Latiano con relativi riscontri – Titoli Edilizi;
7. Istanze Ufficio Anagrafe comune di Latiano e relative note di riscontro;
8. Istanza inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Brindisi e relativo riscontro;
9. Accertamenti Ipotecali aggiornati al 10/04/2024;
10. Copia titolo di possesso;
11. Attestazioni invio perizia alle parti;
12. Comunicazioni Inviato alle parti;
13. Nota Specifica Onorari e Spese.
14. N° 1 CD ROM (a disposizioni delle parti) contenente i seguenti files :
 - Perizia e relativi allegati in formato pdf;
15. N° 1 CD ROM (a disposizione del DELEGATO) contenente:
 - 1^ CARTELLA (dal nome PERIZIA + ALLEGATI) contenente perizia e relativi allegati in formato pdf;
 - 2^ CARTELLA (dal nome DOCUMENTI PER IL DELEGATO) contenente i seguenti files:
 - a. Perizia in formato Word (indicazione : Perizia.doc);
 - b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc..), contenente documentazione per la pubblicità e precisamente:
 - Perizia in formato pdf già oscurata di dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);
 - Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 kB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2° .jpg, ecc.);
 - Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.

Ceglie Messapica, li 10 Aprile 2024

Il Consulente
Tecnico D’Ufficio
Geom. Luciano BUFANO

