

TRIBUNALE DI BRINDISI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 107/2022 R.G. Es. – Dott. Stefano SALES

promossa da:

- **BANCA SIENA MORTGAGES 10-07 S.r.l.** (Codice Fiscale e Partita Iva 03598620262) corrente in Conegliano (Tv) alla via Vittorio Alfieri n.1, in persona del suo Procuratore Speciale, rappresentata e difesa dall'avvocato Mara LIPPOLIS (codice fiscale LPP MRA79S62F152C) del Foro di Brindisi, ed elettivamente domiciliata presso lo studio legale di quest'ultimo sito in Francavilla Fontana (Br) alla via Bottari n.12;

contro:

- (codice fiscale) nata a
 ed ivi residente alla via

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA e MANDATO

Con decreto del 25 novembre 2022 il G.E. del Tribunale di Brindisi, Dott. Stefano SALES, nominava lo scrivente, Ing. Biagio Fabio MONOPOLI, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n.1309 sez. A, nonché all'Albo dei C.T.U. presso Codesto Tribunale al n. 2582, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 7 dicembre 2022, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico e inviava nel fascicolo informatico della presente procedura esecutiva il verbale di giuramento sottoscritto digitalmente, prendendo atto dei quesiti di cui al verbale di conferimento incarico che di seguito si riportano*"provveda il perito, prima di ogni altra attività*

1. *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 DELLE 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 rivelazione 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 edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

1c. in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 online TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito ufficiale 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 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 tipologie 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 della 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 a 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 ed indicando in sezioni separate quelli che restano 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 e negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2.d.1. 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 urbanistiche - edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazioni di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni di uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.).

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

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

2.d.3. 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 "identificazione 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 elevazioni 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 interni di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), 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 l'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 e fonti dell'informazioni utilizzate per la stima; 2) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; 3) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione; 4) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 5) 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); 6) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 7) 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 quattro 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 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 60 gg. 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), contenenti i files in formato Pdf della relazione di perizia e di 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 la documentazione per la pubblicità e precisamente:
 - Perizia in formato pdf già oscurata dai 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 2A.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 e confinanti.

7. Inviì, 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 allegghi 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere estratto dal fascicolo informatico copia di ogni atto/documento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., riscontrando che quest'ultimo ha provveduto al deposito della certificazione notarile redatta dal Notaio

Dott. Maurizio LUNETTA da San Giuseppe Jato (Pa), la quale si estende per un periodo di oltre venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Nella medesima certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dei beni pignorati. Non risulta depositato dal creditore procedente l'estratto catastale storico dei beni né il certificato di stato civile della debitrice esecutata; a detto adempimento ha provveduto lo scrivente, accertando che la debitrice esecutata [] è coniugata dal [] con [] nato a [] il [], in regime di separazione dei beni, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega (cfr. all. n.24).

In data 18 gennaio 2023 il sottoscritto si è recato presso gli immobili pignorati siti in San Pietro Vernotico (Br) alla via Giuseppe architetto Zander (già via Cagliari nn.18-20) per procedere all'inizio delle operazioni peritali, dopo averne dato regolare comunicazione alle parti. (cfr. all. nn. 26 e 27).

In occasione del sopralluogo era presente la debitrice esecutata [] e sua figlia [] che consentivano l'accesso ai luoghi nonché l'avvocato Samuele DE GUIDO quale custode dei beni pignorati, giusta decreto di nomina del Tribunale di Brindisi del 25/11/2022; nessuno compariva per il creditore procedente.

Il sottoscritto, alla presenza costante degli intervenuti, procedeva all'ispezione degli immobili effettuando i rilievi metrici e fotografici dei luoghi con l'ausilio del suo collaboratore geometra Fabrizio Francioso, confrontando altresì lo stato di fatto dei beni con le planimetrie (cfr. all. nn.8 e 9) e le visure catastali (cfr. all. nn.5, 6 e 7) acquisite preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi e con la documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico competente (cfr. all. n.16).

Terminate le operazioni di rito, acquisita ogni altra informazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, abbandonava i luoghi (cfr. all. n.28).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto CTU dopo aver riscontrato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., proceda:

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 rivelazione 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;

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una civile abitazione indipendente distribuita su due livelli (T-1-2) e da un locale laboratorio per arti e mestieri al piano terra del medesimo fabbricato che individueremo nel modo di seguito indicato:

Bene "A" abitazione, ubicata nel contesto urbano del Comune di San Pietro Vernotico (Br) alla via Giuseppe architetto Zander civico 22 interno 1 (già via Cagliari n.18), piano T-1-2, censita al N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico (I119) e contraddistinta dai seguenti dati catastali: Foglio 30, Particella 571, Subalterno 6, Categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione);

Intestazione: [] (codice fiscale []) nata a []
[] - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Detta unità immobiliare confina da nord in senso orario con strada pubblica via Giuseppe architetto Zander, proprietà [] e [] (C.T. P.Ila 545 e 544) o loro aventi causa, proprietà [] (C.F. P.Ila 795) o suoi aventi causa e proprietà [] (C.F. P.Ila 666) o suoi aventi causa.

Bene "B" laboratorio per arti e mestieri, ubicato nel contesto urbano del Comune di San Pietro Vernotico (Br) alla via Giuseppe architetto Zander snc (già via Cagliari n.20), piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico (I119) e contraddistinto dai seguenti dati catastali: Foglio 30, Particella 571, Subalterno 7, Categoria C/3, Classe 3, Rendita € 144,87, Consistenza 33 mq, Superficie totale 38 mq;

Intestazione: [] (codice fiscale []) nata a []
[] - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Detta unità immobiliare confina da nord in senso orario con strada pubblica via Giuseppe architetto Zander, proprietà [] e [] (C.T. P.Ila 545 e 544) o loro aventi causa e proprietà [] (C.F. P.Ila 571 Sub. 8) o suoi aventi causa.

1b. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;