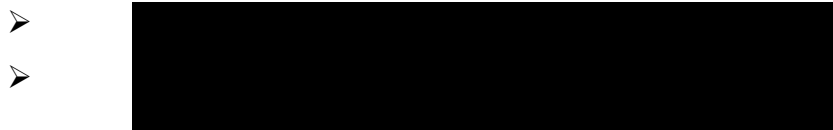


TRIBUNALE DI BRINDISI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 79/2022 R.G.Es**

- **G.E. : Dott. Stefano SALES**
- **C.T.U. : Geom. Luciano BUFANO;**
- **Proc. Esec. : N. 79/2022 R.G. Es.;**



Ceglie Messapica li 28 Aprile 2023

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO



PREMESSA

- Con provvedimento disposto in data 13/09/2022, 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 ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brindisi al N° 2283, con Studio Tecnico in Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR), incarico quale C.T.U nell'esecuzione immobiliare Nr. 79/2022 R.G. Es. Imm.re – **promossa da**
- [REDACTED]
- In data 17/09/2022, 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 completamenti 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 precedenti ed intervenuti, a mezzo pec, nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e allegli 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, ha ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte e dopo una prima disamina ne ha appurato la completezza.

- In data 30/09/2022, alle ore 10:00, come da preliminare comunicazione inviate alle parti, al creditore precedente e al debitore di concerto col Custode Dott. Marco BOTRUGNO, il sottoscritto C.T.U., unitamente al Custode Dott. Marco BOTRUGNO, erano siti in Ostuni, presso la località balneare di Rosa Marina in Via Cornelia angolo Via Donatella s.n., ovvero presso i luoghi oggetto di esecuzione. Sul posto all'ora prestabilita nessuno compariva, ne per il creditore precedente ne per il debitore. Dalle informazioni assunte in loco, si veniva a conoscenza che l'immobile oggetto di esecuzione era stato locato [redacted] are dell'agenzia immobiliare [redacted]. Lo scrivente pertanto provvedeva a reperire on line il numero telefonico dell'agenzia immobiliare in questione e contattandola, riusciva a parlare direttamente col titolare [redacted] [redacted] immobile per le successive ore 11:30;
- Alle ore 11:30 presso l'immobile oggetto di esecuzione sopraggiungeva il Sig. [redacted] [redacted] quale inquilino dell'immobile, il quale permetteva l'accesso all'immobile;
- Dalla disamina della documentazione catastale, si evince che l'immobile oggetto di esecuzione dispone di un ulteriore vano al piano interrato. L'accesso a tale vano avviene da una rampa di scale interna, la quale, all'atto del sopralluogo effettuato dallo scrivente, si presentava occlusa in vero murate e ricoperta con pannellatura in cartongesso;
- Considerato che, l'immobile risulta ceduto in comodato d'uso dal debitore al Sig. [redacted] [redacted] scrivente provvedeva a contattare nuovamente il Sig. [redacted] [redacted] ne di individuare le modalità e i tempi per l'esecuzione delle opere di demolizione della tramezzatura in cartongesso di cui innanzi, che difatti ocludeva l'accesso al piano interrato. [redacted] [redacted] riferiva di non aver eseguito tale opera e che l'eventuale rimozione di tale tramezzatura e il successivo ripristino della stessa non poteva essere eseguito a suo carico e spese;
- Lo stesso S. [redacted] [redacted] successivamente ricontattato dallo scrivente, per valutare come rimuovere la tramezzatura in questione, comunicava allo scrivente che, mentre sistemava degli arredi all'interno dell'immobile, la tramezzatura in cartongesso in parola parrebbe accidentalmente essere stata parzialmente divelta/sfondata, tale circostanza, rendeva difatti possibile allo scrivente, l'accesso al vano interrato dell'immobile oggetto di esecuzione, accesso rilevatosi comunque non agevole tanto da doversi eseguire con l'ausilio di una scala allungabile, che lo scrivente provvederà a procurarsi e trasportare in loco per conto proprio.

- [REDACTED] va quindi la propria disponibilità per l'accesso all'immobile per il giorno 19/04/2023 alle ore 9:00;
- In data 19/04/2023, alle ore 9:00 il sottoscritto C.T.U., era sito in Ostuni, presso la località balneare Rosa Marina in Via Cornelia angolo Via Donatella s.n., ovvero presso i luoghi oggetto di esecuzione. Sul posto all'ora prestabilita vi era il [REDACTED] l'inquilino dell'immobile oggetto di esecuzione [REDACTED] presenti permettevano l'accesso all'immobile e pertanto si portavano a termine i rilievi plano-altimetrici e fotografici utili all'espletamento dell'incarico;
- In data 08/11/2022, 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 08/11/2022 lo scrivente indirizzava all'Agenzia delle Entrate di Ostuni idonea richiesta mirata all'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di locazioni, comodati, etc, gravanti sul bene oggetto di esecuzione (*vedi allegato n. 8*);
- In data 08/11/2022 lo scrivente indirizzava a mezzo mail e pec, all'Ufficio Tecnico Comunale di Ostuni, 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 20/05/2022 (*vedi allegato n°6*);
- In data 05/12/2022 lo scrivente indirizzava a mezzo mail e pec, all'Ufficio Tecnico Comunale di Ostuni, SOLLECITO, all'evasione della precedente istanza di accesso agli atti. Il predetto ufficio forniva la documentazione e i relativi riscontri urbanistici richiesti in data 15/12/2022 (*vedi allegato n°6*);

RISPOSTA AI QUESITI

1.a. LOTTO UNICO

(Individuazione del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 79/2022 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE COMMERCIALE al piano terra e piano interrato, costituito al piano terra da un unico vano con annesso w.c. e retrostante cortile chiuso pertinenziale ed al piano interrato da un unico vano, il tutto ricadente presso la località turistica balneare di Rosa Marina, in Ostuni, in Via Cornelia angolo Via Donatella s.n. . L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Ostuni, al foglio di mappa n° 4, particella n° 260, subalterno 13, categoria C/1, classe 6^a, consistenza 48,00 mq., Rendita €1.227,10, attribuito a [REDACTED]

[REDACTED] per [REDACTED] con [REDACTED] e proprietà ed attività commerciali di proprietà terzi ed a sud con verde pubblico. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui [REDACTED] [REDACTED] a proceduto nei confronti del debitore [REDACTED] 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- Pagg. 1 di 2 e 2 di 2).

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

1.b. LOTTO UNICO

(Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

Il plesso immobiliare costituente il LOTTO UNICO, risulta edificato in virtù di:

- LICENZA DI CISTRUZIONE EDILE N. 41/67 del 18/04/1969;
- Certificato di Agibilità: NON REPERITO;
- Certificato di Abitabilità: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 01/10/1969;
- Certificato di collaudo: NON REPERITO;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all'intero plesso edilizio oggetto di esecuzione.

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, 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 stato realizzato al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico, è stato ricavato nelle strutture di fondazione, un vano dalla superficie di mq. 36,50, accessibile mediante rampa di scala interna;**
- La planimetria catastale in atti rispecchia il reale stato dei luoghi;

PRECISAZIONI:

Lo scrivente al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, ha inoltrato, al Comune di Ostuni, idonea richiesta di accesso agli atti. **Detto Ente dopo vari solleciti fatti dallo scrivente, riferiva che, a nome del debitore erano presenti, presso gli archivi comunali, esclusivamente n. 2 Concessione Edilizie in Sanatoria e precisamente le nn. 5123/86 e 5124/86, attribuendo la concessione edilizia in sanatoria n. 5124/86 all'immobile oggetto di esecuzione.**

In vero, dall'attenta disamina della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Ostuni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto, da un ulteriore controllo catastale, dal controllo dell'intero plesso edilizio, ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha accertato che la concessione in sanatoria n. 5124/86, risulta interessare l'immobile limitrofo quello oggetto dell'esecuzione immobiliare 79/2022, pertanto risulta irrilevante e fuorviante rispetto alla richiesta fatta dallo scrivente al predetto ente, in quanto difatti nulla ha a che fare con l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare come altresì la concessione in sanatoria n. 5123/86, anche quest'ultima vagliata ed esaminata dallo scrivente. Pertanto stante quanto riferito dall'Ufficio Tecnico comunale di Ostuni, ad oggi non vi è nessuna pratica edilizia legittimante le modifiche all'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico non vi è nessuna pratica edilizia legittimante la realizzazione, nelle strutture di fondazione dell'immobile stesso, di un ulteriore vano interrato.

(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

- Costruzione del plesso edilizio con:
 - LICENZA DI CISTRUZIONE EDILE N. 41/67 del 18/04/1969;
 - Certificato di Agibilità: NON REPERITO;
 - Certificato di Abitabilità: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 01/10/1969;
 - Certificato di collaudo: NON REPERITO;
 - Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all'intero plesso edilizio oggetto di esecuzione.

- **Attualmente esistono opere abusive quali:**
- **Risulta essere stato realizzato al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico è stato ricavato, nelle strutture di fondazione, un vano dalla superficie di mq. 36,50 accessibile mediante rampa di scala interna;**
- Tale opera non risulta sanabile pertanto occorre chiudere con una muratura la rampa di scale di accesso al vano interrato, così da escluderlo del tutto dalla parte di immobile legittimamente edificata, ripristinando difatti l'originario e legittimo stato dell'immobile;
- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00, oltre IVA e cassa come per legge.

1.c LOTTO UNICO

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

- Permesso di Abitabilità : AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 01/10/1969;

(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile) (Vedi Allegato n. 6);

- LICENZA DI CISTRUZIONE EDILE N. 41/67 del 18/04/1969;
- Certificato di Agibilità: NON REPERITO;
- Certificato di Abitabilità: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 01/10/1969;
- Certificato di collaudo: NON REPERITO;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all'intero plesso edilizio oggetto di esecuzione.

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, 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 stato realizzato al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico, è stato ricavato nelle strutture di fondazione, un vano dalla superficie di mq. 36.50, accessibile mediante rampa di scala interna;**
- La planimetria catastale in atti rispecchia il reale stato dei luoghi;

PRECISAZIONI:

Lo scrivente al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, ha inoltrato, al Comune di Ostuni, idonea richiesta di accesso agli atti. **Detto Ente dopo vari solleciti fatti dallo scrivente, riferiva che, a nome del debitore erano presenti, presso gli archivi comunali, esclusivamente n. 2 Concessione Edilizie in Sanatoria e precisamente le nn. 5123/86 e 5124/86, attribuendo la concessione edilizia in sanatoria n. 5124/86 all'immobile oggetto di esecuzione.** **In vero, dall'attenta disamina della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Ostuni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto, da un ulteriore controllo catastale, dal controllo dell'intero plesso edilizio, ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha accertato che la concessione in sanatoria n. 5124/86, risulta interessare l'immobile limitrofo quello oggetto dell'esecuzione immobiliare 79/2022, pertanto risulta irrilevante e fuorviante rispetto alla richiesta fatta dallo scrivente al predetto ente, in quanto difatti nulla ha a che fare con l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare come altresì la concessione in sanatoria n. 5123/86, anche quest'ultima vagliata ed esaminata dallo scrivente. Pertanto stante quanto riferito dall'Ufficio Tecnico comunale di Ostuni, ad oggi non vi è nessuna pratica edilizia legittimante le modifiche all'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico non vi è nessuna pratica edilizia legittimante la realizzazione, nelle strutture di fondazione dell'immobile stesso, di un ulteriore vano interrato.**

1.d. LOTTO UNICO

• (Identificazione Catastale)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 79/2022 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE COMMERCIALE al piano terra e piano interrato (piano quest'ultimo che per le motivazioni di cui innanzi dovrà essere eliminato chiudendone la porta interna di accesso), costituito al piano terra da un unico vano con annesso w.c. e retrostante cortile chiuso pertinenziale ed al piano interrato da un unico vano, il tutto ricadente presso la località turistica balneare di Rosa Marina, in Ostuni, in Via Cornelia angolo Via Donatella s.n. . L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Ostuni, al foglio di mappa n° 4, particella n° 260, subalterno 13, categoria C/1, classe 6^a, consistenza 48,00 mq., Rendita €1.227,10, attribuito in ditta a

Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord con via Cornelia e con altre proprietà ed attività commerciali di proprietà terzi ed a sud con verde pubblico.

- **(Variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto) : SI**
 - Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00, 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 presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.** (vedi allegato n. 7)
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessità di eseguire eventuale divisione.

2.a. LOTTO UNICO

(Individuazione del bene componente il lotto)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 79/2022 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE COMMERCIALE al piano terra e piano interrato (piano quest'ultimo che per le motivazioni di cui innanzi dovrà essere eliminato chiudendone la porta interna di accesso), costituito al piano terra da un unico vano con annesso w.c. e retrostante cortile chiuso pertinenziale ed al piano interrato da un unico vano, il tutto ricadente presso la località turistica balneare di Rosa Marina, in Ostuni, in Via Cornelia angolo Via Donatella s.n. . L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Ostuni, al foglio di mappa n° 4, particella n° 260, subalterno 13, categoria C/1, classe 6^a, consistenza 48,00 mq., Rendita €1.227,10, attribuito in ditta a

Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord con Via Cornelia, est con Via Donatella, ad ovest con altre proprietà ed attività commerciali di proprietà terzi ed a sud con verde pubblico.

2.b. LOTTO UNICO

(Descrizione complessiva e sintetica del bene)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 79/2022 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE COMMERCIALE al piano terra e piano interrato (piano quest'ultimo che per le motivazioni di cui innanzi dovrà essere eliminato chiudendone la porta interna di accesso), costituito al piano terra da un unico vano con annesso w.c. e retrostante cortile chiuso pertinenziale ed al piano interrato da un unico vano, il tutto ricadente presso la località turistica balneare di Rosa Marina, in Ostuni, in Via Cornelia angolo Via Donatella s.n. . L'immobile risulta censito nel Nuovo

Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Ostuni, al foglio di mappa n° 4, particella n° 260, subalterno 13, categoria C/1, classe 6^a, consistenza 48,00 mq., Rendita €1.227,10, attribuito in ditta a

altre proprietà ed attività commerciali di proprietà terzi ed a sud con verde pubblico.

2.c. LOTTO UNICO

(Stato di possesso dell'immobile)

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Ostuni, nonché da quanto riscontrato in loco, è emerso che il locale commerciale oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 79/2022, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava occupato dall'

ale conduceva detto locale in virtù di contratto di comodato d'uso n. 675, istrato a Ostuni l'8/6/2022. L'immobile pertanto non risulta nella piena disponibilità del debitore.

2.d. LOTTO UNICO

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 01/05/2023, (vedi Allegato n° 7) ,si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva ESISTONO:

➤ **Trascrizioni contro al 01/05/2023:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 21/06/2022), Registro Generale n. 12309, Registro Particolare n. 9910, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento : Unità immobiliare in Ostuni (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 260, sub. 13;

➤ **Iscrizioni contro al 01/05/2023:**

- IPOTECA LEGALE – (Iscrizione del 01/03/2013), Registro Generale n. 2990, Registro Particolare n. 313, Numero di repertorio 322/2413.

– Soggetto a favore: EQUITALIA SUD S.P.A., sede ROMA (RM), C.F. 11210661002;

Pignoramento : Unità immobiliare in Ostuni (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 260, sub. 13;

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

➤ **Trascrizioni contro da cancellarsi a cure e spese della procedura:**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 21/06/2022), Registro Generale n. 12309, Registro Particolare n. 9910, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento : Unità immobiliare in Ostuni (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 260, sub. 13;

➤ **Iscrizioni contro da cancellarsi a cure e spese della procedura: -----**

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

➤ **Esistenza convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNO;**

ESISTE:

1. Con atto in data 15/01/1978, dell'Ufficio dello stato civile di Ostuni, lo s [REDACTED] o il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975. L'ufficiale dello stato civile, F.to illeggibile;
2. Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del comune di Ostuni in data 01/03/2017, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n. 12, Parte II, serie C, anno 2017 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei preetti registri al n. 19, parte II, serie C, anno 2017, sono cessati gli effetti civili del natrominio contrscritto. Ostuni, 05/04/2017. L'ufficiale dello stato civile. F.to Zaccaria.

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

- Lo scrivente al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, ha inoltrato, al Comune di Ostuni, idonea richiesta di accesso agli atti. **Detto Ente dopo vari solleciti fatti dallo scrivente, riferiva che, a nome del debitore erano presenti, presso gli archivi comunali, esclusivamente n. 2 Concessione Edilizie in Sanatoria e precisamente le nn. 5123/86 e 5124/86, attribuendo la concessione edilizia in sanatoria n. 5124/86 all'immobile oggetto di esecuzione.**

In vero, dall'attenta disamina della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ostuni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto, da un ulteriore controllo catastale, dal controllo dell'intero plesso edilizio, ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha accertato che, la concessione in sanatoria n. 5124/86, risulta interessare l'immobile limitrofo quello oggetto dell'esecuzione immobiliare 79/2022, pertanto risulta irrilevante e fuorviante rispetto alla richiesta fatta dallo scrivente al predetto ente, in quanto difatti nulla ha a che fare con l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare come altresì la concessione in sanatoria n. 5123/86, anche quest'ultima vagliata ed esaminata dallo scrivente. Pertanto stante quanto riferito dall'Ufficio Tecnico comunale di Ostuni, ad oggi non vi è nessuna pratica edilizia legittimante le modifiche all'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico non vi è nessuna pratica edilizia legittimante la realizzazione, nelle strutture di fondazione dell'immobile stesso, di un ulteriore vano interrato.

- **Attualmente esistono opere abusive quali:**

- **Risulta essere stato realizzato al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico, è stato ricavato nelle strutture di fondazione, un vano dalla superficie di mq. 36,50, accessibile mediante rampa di scala interna;**
- **Tale opera non risulta sanabile pertanto occorre chiudere con una muratura la rampa di scale di accesso al vano interrato, così da escluderlo del tutto dalla parte di immobile legittimamente edificata, ripristinando difatti l'originario e legittimo stato dell'immobile;**
- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00, oltre IVA e cassa come per legge.

- **Difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali:**
- **Attualmente esistono opere abusive quali, la realizzazione al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico è stato realizzato un vano dalla superficie di mq. 36,50, accessibile mediante rampa di scala interna, tale opera non risulta sanabile pertanto occorre chiudere con una muratura la rampa di scale di accesso al vano interrato, così da escluderlo del tutto dalla parte di immobile legittimamente edificata, ripristinando difatti l'originario e legittimo stato dell'immobile;**
 - **Eseguita la chiusura di cui innanzi occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00, 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 01/05/2023, (vedi Allegato n° 7), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva ESISTONO:

- **Trascrizioni contro al 01/05/2023: FORMALITA' da cancellarsi a cure e spese della procedura;**
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, (Trascrizione del 21/06/2022), Registro Generale n. 12309, Registro Particolare n. 9910, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento : Unità immobiliare in Ostuni (BR), distinta nel N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 260, sub. 13;

➤ **Iscrizioni contro al 01/05/2023:**

- IPOTECA LEGALE – (Iscrizione del 01/03/2013), Registro Generale n. 2990, Registro Particolare n. 313, Numero di repertorio 322/2413.

– Soggetto a favore: EQUITALIA SUD S.P.A., sede ROMA (RM), C.F. 11210661002;

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 €. 260,00 (diconsi EuroDuecentosessanta/00).

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

- Attualmente esistono opere abusive quali, la realizzazione al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico è stato realizzato un vano dalla superficie di mq. 36,50, accessibile mediante rampa di scala interna, tale opera non risulta sanabile pertanto occorre chiudere con una muratura la rampa di scale di accesso al vano interrato, così da escluderlo del tutto dalla parte di immobile legittimamente edificata, ripristinando difatti l'originario e legittimo stato dell'immobile;
- Eseguita la chiusura di cui innanzi occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00, 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:

_____ e governa il regime condominiale del

- NON vi sono spese ordinarie annue di gestione dell'immobile;

- Vi sono spese scadute ed insolute alla data del 28/04/2023;
- NON vi sono Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio;
- NON vi sono delibere del Consorzio aventi quali oggetto eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile;
- L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria quali la revisione/adeguamento dell'impianto elettrico, da adeguarsi alle vigenti norme in materia;
- L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria quali la revisione/adeguamento dell'impianto idrico - fognante, da adeguarsi alle vigenti norme in materia;
- L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria quali il rifacimento parziale e localizzato degli intonaci esterni;
- Esistono difformità urbanistico – edilizie-catastali quali:
 - **Attualmente esistono opere abusive quali, la realizzazione al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico è stato realizzato un vano dalla superficie di mq. 36,50, accessibile mediante rampa di scala interna, tale opera non risulta sanabile pertanto occorre chiudere con una muratura la rampa di scale di accesso al vano interrato, così da escluderlo del tutto dalla parte di immobile legittimamente edificata, ripristinando difatti l'originario e legittimo stato dell'immobile;**
 - **Eseguita la chiusura di cui innanzi occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00,oltre IVA e cassa come per legge.**
- Esistono difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.
- **Attualmente esistono opere abusive quali, la realizzazione al piano interrato un ulteriore VANO, in assenza di idoneo e legittimo titolo edilizio e nello specifico è stato realizzato un vano dalla superficie di mq. 36,50, accessibile mediante rampa di scala interna, tale opera non risulta sanabile pertanto occorre chiudere con una muratura la rampa di scale di accesso al vano interrato, così da escluderlo del tutto dalla parte di immobile legittimamente edificata, ripristinando difatti l'originario e legittimo stato dell'immobile;**
- **Eseguita la chiusura di cui innanzi occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria**

catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00,oltre IVA e cassa come per legge.

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

- **Immobilie:** Locale Commerciale censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Ostuni, al foglio di mappa n° 4, particella n° 260, subalterno 13 (ex sub. 6);
- **Provenienza:** SENTENZA, ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA DEL 23/12/1981 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI – Repertorio n. 8 - Sede OSTUNI (BR) Registrazione - Voltura n. 69.1/1982 in atti dal 19/03/1992

2.e. LOTTO UNICO

“DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE COMMERCIALE”

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 79/2022 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE COMMERCIALE al piano terra e piano interrato (piano quest'ultimo che per le motivazioni di cui innanzi dovrà essere eliminato chiudendone la porta interna di accesso), costituito al piano terra da un unico vano con annesso w.c. e retrostante cortile chiuso pertinenziale ed al piano interrato da un unico vano, il tutto ricadente presso la località turistica balneare di Rosa Marina, in Ostuni, in Via Cornelia angolo Via Donatella s.n. . L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Ostuni, al foglio di mappa n° 4, particella n° 260, subalterno 13,

1/1. L'immobile confina a nord con Via Cornelia, est con Via Donatella, ad ovest con altre proprietà ed attività commerciali di proprietà terzi ed a sud con verde pubblico.

Il locale commerciale in questione risulta avere dimesse dimensioni e nello specifico risulta composto al piano terra da un unico vano dalla superficie di mq. 23,70, dal quale si accede al vano w.c., dalla superficie di mq. 2,60, nonché al retrostante cortile esclusivo pertinenziale dalla superficie di mq. 61,10. Nel complesso l'immobile si trova in mediocre stato di conservazione in quanto necessitante di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, quale il rifacimento parziale degli intonaci, con particolare riferimento a quelli esterni, nonché l'adeguamento degli impianti idrico, fognante ed elettrico. L'immobile sebbene in mediocre stato di conservazione comunque, all'atto dei sopralluoghi effettuati

dallo scrivente non presentava crepe e fessurazioni tali da far presagire nell'imminenza ad un dissesto statico delle strutture. La struttura portante del locale risulta essere realizzata in muratura portante in tufo a doppio paramento dallo spessore di cm. 40. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, i muri perimetrali e di tamponatura dell'immobile sono realizzati in blocchi di tufo dallo spessore di cm. 20/40. L'altezza utile interna è pari a m. 2,40. L'accesso al locale avviene direttamente dalla via Cornelia. L'immobile, internamente risulta rifinito con pavimenti in ceramica e graniglia in mediocre stato di conservazione, gli intonaci interni risultano del tipo civile pitturati, quelli esterni del tipo spruzzato a grana grossa pitturati color bianco. All'interno del vano w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di mediocre qualità. Nell'immobile le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio ben pitturate, le pareti verticali del vano w.c. risultano essere rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi dell'immobile e nello specifico la porta e la finestra aggettanti su Via Cornelia, risultano essere in legno verniciato color grigio, il portone interno, che dall'interno del locale permette di accedere al cortile pertinenziale, risulta essere in metallo verniciato bianco. L'immobile è dotato di modeste superfici finestrate che garantiscono comunque una buona illuminazione ed aerazione naturale.

Lo stesso è dotato di impianto elettrico il quale necessita di lavori di adeguamento, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto di antenna televisiva, telefonico, tutti necessitanti comunque di intervento di adeguamento alle vigenti norme in materia.

All'interno dell'immobile vi è una rampa di scale che permette l'accesso all'ulteriore vano al piano interrato, il quale si compone di un unico vano dalla superficie utile pari a mq. 36,50.

Dagli accertamenti effettuati, è emerso che non vi sono titoli edilizi legittimanti la realizzazione di detto vano al piano interrato, e pertanto, tale opera, non risultando sanabile occorre rimuoverla mediante la chiusura del varco della rampa di accesso al vano stesso, proprio al fine di rendere detto vano inaccessibile.

Nello specifico si ritiene doveroso riportare che, lo scrivente al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, ha inoltrato, al Comune di Ostuni, idonea richiesta di accesso agli atti. Detto Ente dopo vari solleciti fatti dallo scrivente, riferiva che, a nome del debitore erano presenti, presso gli archivi comunali, esclusivamente n. 2 Concessione Edilizie in Sanatoria e precisamente le nn. 5123/86 e 5124/86, attribuendo la concessione edilizia in sanatoria n. 5124/86 all'immobile oggetto di esecuzione.

In vero, dall'attenta disamina della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Ostuni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto, da un ulteriore controllo catastale, dal controllo dell'intero plesso edilizio, ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha

accertato che la concessione in sanatoria n. 5124/86, risulta interessare l'immobile limitrofo quello oggetto dell'esecuzione immobiliare 79/2022, pertanto risulta irrilevante e fuorviante rispetto alla richiesta fatta dallo scrivente al predetto ente, in quanto difatti nulla ha a che fare con l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare come altresì la concessione in sanatoria n. 5123/86, anche quest'ultima vagliata ed esaminata dallo scrivente. Pertanto stante quanto riferito dall'Ufficio Tecnico comunale di Ostuni, ad oggi non vi è nessuna pratica edilizia legittimante le modifiche all'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico non vi è nessuna pratica edilizia legittimante la realizzazione, nelle strutture di fondazione dell'immobile stesso, di un ulteriore vano interrato, altresì occorrerà pertanto inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico al fine di eliminare dalla planimetria catastale l'indicazione del vano interrato, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Ostuni i relativi costi ammontano ad € 1.000,00, oltre IVA e cassa come per legge.

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

| LOCALE COMMERCIALE | SUPERFICIE UTILE |
|---|-------------------------|
| Locale commerciale | 23,70 mq. |
| Bagno | 2,60 mq |
| <u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u> | <u>Mq. 26,30</u> |

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

| VANI | SUPERFICIE COMM.LE |
|--|---------------------------|
| Vani Principali | 35,50 mq. |
| Cortile pertinenziale al 20% = mq. 61,10 x 20% = | 12,20 mq. |
| <u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u> | <u>Mq. 47,70</u> |

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

2.f. LOTTO UNICO

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

- L'accesso all'immobile avviene da passaggio controllato da vigilante in guardiola;
- L'immobile ricade nel Villaggio Rosa Marina, zona balneare ad altissimo flusso turistico;
- L'intero Villaggio Rosa Marina risulta perimetrato da cancellate e recinzioni, nonché sorvegliato da vigilanti;

2.g. LOTTO UNICO

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 – NON SONO STATI REPERITI VALORI
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Ostuni;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Ostuni;
- 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 UNICO

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 € 1.800,00 ad un massimo di €. 2.800,00 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 di € 1.800,00 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 | |
| 47,70 | €. 1.800,00 | 0,85 | 0,65 | €. 47.437,65 |

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 47.437,65, **in cifra tonda € 47.450,00 (diconsiEuroQuarantasettemilaquattrocentocinquanta/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% =

= € 47.450,00 - 15% = € 40.332,50

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche catastali € 1.000,00;

➤ **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri catastale =**

= € 40.332,50 - € 1.000,00 = € 39.332,50, in cifra tonda 39.300,00 .

2.h. LOTTO UNICO

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.

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

Tanto Vi dovevo ad evasione dell'Incarico conferitomi.

Ceglie Messapica, li 28 Aprile 2023

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO



ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Documentazione Fotografica;
3. Planimetria stato dei luoghi sc.1:100 (Planimetria 1.A- Pagg. 1di2 e 2di2);
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 Ostuni con relativi riscontri – Titoli Edilizi;
7. Accertamenti Ipotecastici aggiornati al 01/05/2023;
8. Istanza inoltrata presso Agenzia Entrate di Ostuni e Relativi Riscontri;
9. Istanza inoltrata presso Ufficio Anagrafe Comune di Ostuni e Relativi Riscontri;
10. Attestazioni invio perizia alle parti;
11. Nota Specifica Onorari e Spese.
12. N° 1 CD ROM (a disposizioni delle parti) contenente i seguenti files :
 - Perizia e relativi allegati in formato pdf;
13. 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 fomrato 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 28 Aprile 2023

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO

