

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## TRIBUNALE DI BRINDISI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80  
Numero di Ruolo generale: 104/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(CREDITORE PROCEDENTE)  
(DEBITORE ESECUTATO)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. REG. 104/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio I. NATALI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Cosimo LONGO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Professionista Delegato alla Vendita Avv. Silvana CRISTOFARO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Brindisi, 24/02/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Dott. Antonio Ivan Natali del 04/12/2024 il sottoscritto Ing. Cosimo Longo iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brindisi col n. 501 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 104/24 di cui in epigrafe.

Il sottoscritto in data 06.12.2024 ha accettato l'incarico e prestato telematicamente giuramento di rito.

Le operazioni peritali, previo avviso alle parti via PEC, hanno avuto inizio il giorno 08/01/2025 alla presenza del sottoscritto CTU e del Custode Giudiziario avv. Silvana Cristofaro. In tale circostanza non è stato possibile l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione ed è stato redatto verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione.

Le operazioni peritali hanno avuto seguito il successivo 28/01/2025 alla presenza del sottoscritto CTU, del Custode Giudiziario avv. Silvana Cristofaro e del Sig. ++++++ in qualità di conduttore giusto contratto di locazione. In tale circostanza si è proceduto al rilievo dimensionale dei beni ed all'effettuazione di riprese fotografiche redigendo regolare verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione.

## CONTROLLO PRELIMINARE

*(Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., e riportarne l'esito in apposito MODULO DI CONTROLLO)*

Dall'analisi degli atti di causa di cui alla presente procedura esecutiva si è potuto accertare la quasi completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In particolare, si è riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, presentazione n. 17 del 19/06/2024; reg. Generale n. 11926, Reg. Particolare n. 9938, riferita ai seguenti immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Brindisi:

- Foglio 193, particella 1890, sub 60, cat. C6, consistenza 29 mq, via Osanna n. 5 PS1

- Foglio 193, particella 1890, sub 92, cat. A3, consistenza 7 vani, via San Leucio SN

Di

proprietà

\*\*\*\*\*

Con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati si precisa che:

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento 08/07/2024).

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico fino al 17/11/2008 con riferimento all'immobile Foglio 193, particella 1890, sub 60 e fino al 23/04/2008 con riferimento all'immobile Foglio 193, particella 1890, sub 92.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Torre Santa Susanna il certificato di stato civile dell'esecutato, in allegato alla presente relazione.

Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato risulta coniugato con \*\*\*\*\*, (matrimonio contratto ad Ostuni il 29/12/19\*\*\*).

In data 05/02/2025 è stato acquisito presso il Comune di Ostuni l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio contratto il 29/12/19\*\* tra \*\*\*\*\*. Dall'esame dello stesso risulta che in data 17/06/19\*\* a rogito del Notaio Vincenzo Raiola del Distretto Notarile di Brindisi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera

proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano per il diritto di piena proprietà per 1/1 del sig. \*\*\*\*\*

- Foglio 193, particella 1890, sub 60, cat. C6, consistenza 29 mq, via Osanna n. 5 PS1
- Foglio 193, particella 1890, sub 92, cat. A3, consistenza 7 vani, via San Leucio n. 2 P1

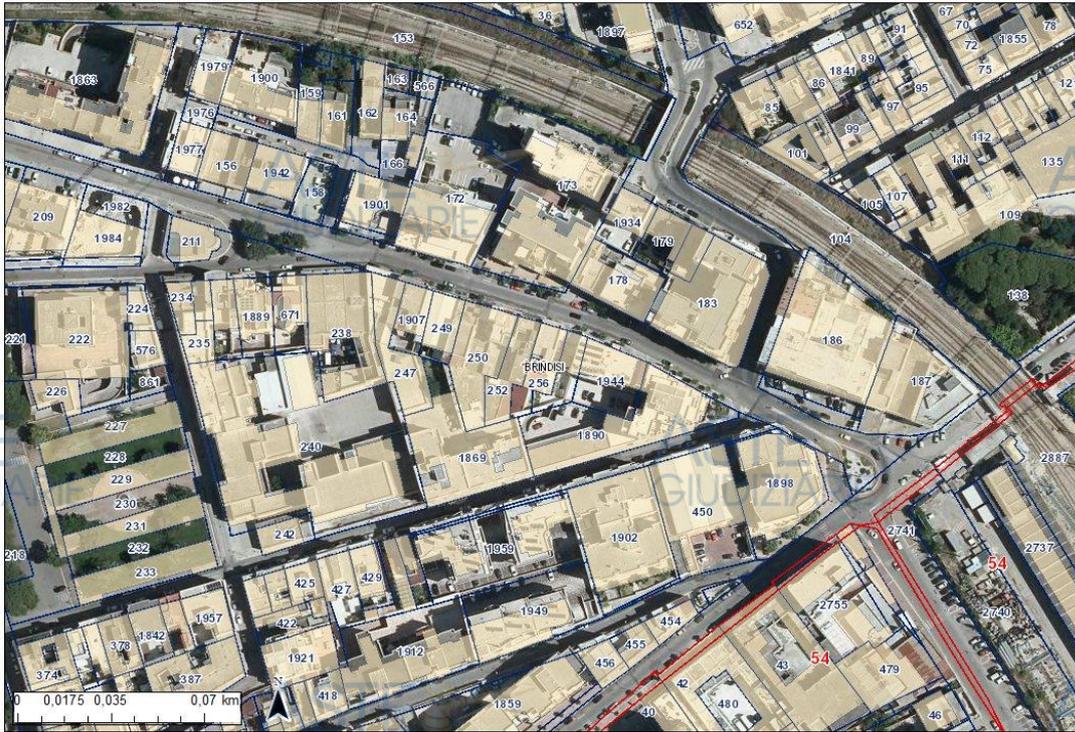
In sede di sopralluogo è stata accertata la presenza di un occupante dell'immobile, il sig. \*\*\*\*\* , in virtù di contratto di locazione registrato a Brindisi il 14/11/2024 al n. 004453 serie 3T, in allegato alla presente relazione.

Al momento del sopralluogo non era presente la sig.ra \*\*\*\*\*+, cointestataria del contratto di locazione registrato a Brindisi il 14/11/2024 al n. 004453 serie 3T.

Dalla sovrapposizione planimetrica fornita dal SIT sembrerebbe esservi un lieve disallineamento planimetrico, ma tale errore è dovuto esclusivamente alla tridimensionalità della aerofotogrammetria rispetto alla bidimensionalità della planimetria catastale.

Nella realtà dei fatti non sono state riscontrate né difformità formali né difformità sostanziali.

Si precisa inoltre che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è conforme a quanto risultante dall'atto di compravendita in data 02/12/2009 - Notaio Corrado Gianandrea rep. N. 3825 - U.R. di Brindisi, reg. generale n. 22854, reg. particolare n. 15304 del 03/12/2009.



In modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, si stabilisce la formazione di un unico lotto per la vendita, denominato LOTTO UNICO, comprendente i seguenti beni in Brindisi:

- Foglio 193, particella 1890, sub 60, cat. C6, consistenza 29 mq, via Osanna n. 5 PS1
- Foglio 193, particella 1890, sub 92, cat. A3, consistenza 7 vani, via San Leucio 2 - P1

Il box distinto al Foglio 193, particella 1890, sub 60, cat. C6, consistenza 29 mq, via Osanna n. 5 PS1 confina con via Osanna, rampa condominiale, spazio di manovra condominiale.

L'appartamento distinto al Foglio 193, particella 1890, sub 92, cat. A3, consistenza 7 vani, via San Leucio n. 2 P1 confina con via San Leucio, particella 261, cortile condominiale.

**QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu

I beni oggetto del LOTTO UNICO sono situati nel medesimo edificio condominiale in area semicentrale del Comune di Brindisi in posizione strategica, in area con tutti i servizi di prima necessità, e sono costituiti da un appartamento al piano primo ed un box al piano interrato..

Il fabbricato condominiale è ubicato ad angolo tra via Osanna e via San Leucio.

L'abitazione è posta al primo piano del fabbricato composto da complessivi 4 livelli fuori terra.

L'abitazione gode di un unico accesso da via San Leucio al civico 4.

Il box è posto al piano interrato PS1 del fabbricato. Il box gode di un unico accesso da via Osanna al civico 5

Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Urbanistica Comunale e con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'area urbana in oggetto ricade in zona B2- Completamento.

I fabbricati circostanti presentano le medesime caratteristiche del compendio pignorato, costruzioni generalmente del tipo condominiale a 3-4 piani fuori terra, realizzate con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai piani laterocementizi, con destinazione prevalente di tipo residenziale con box-garage al piano interrato.

Esternamente l'immobile si presenta con rivestimento di intonaco per esterni tinteggiato color panna.

I muri d'attico sono caratterizzati da coprimuro del tipo in lastre di pietra naturale.



Esterni da via San Leucio

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu

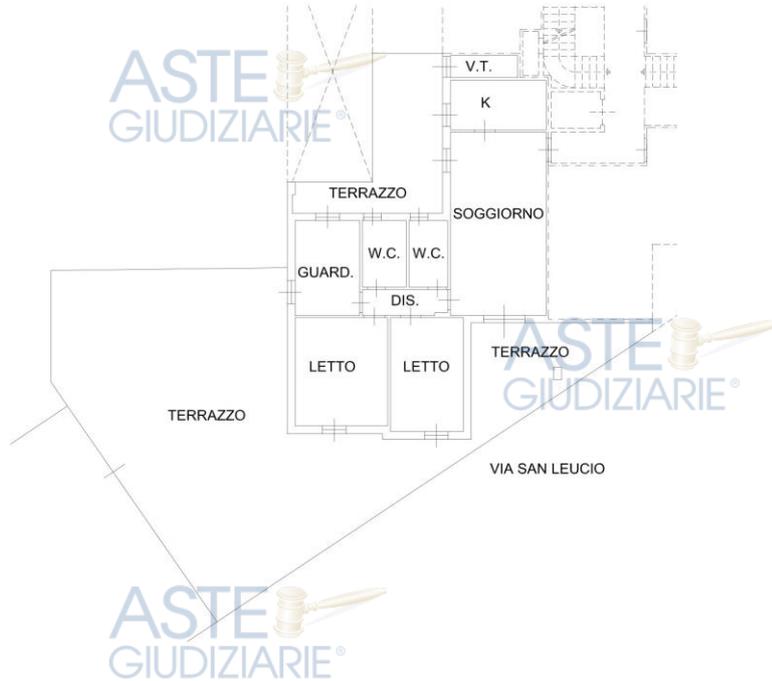


Ingresso box da via Osanna

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto, elaborate a seguito del sopralluogo del 28/01/2025.

Caratteristiche dell'appartamento Foglio 193, particella 1890, sub 92.

ASTE GIUDIZIARIE®



### Planimetria appartamento

L'appartamento è costituito da n. 2 vani letto, un ingresso-soggiorno, un vano cucina, un vano guardaroba, un disimpegno, n. 2 bagni, un vano tecnico, un terrazzo coperto prospiciente il cortile interno, una terrazza in parte coperta con affaccio su via San Leucio, ed una seconda terrazza scoperta con affaccio su via San Leucio.



Ingresso- soggiorno



Vano cucina



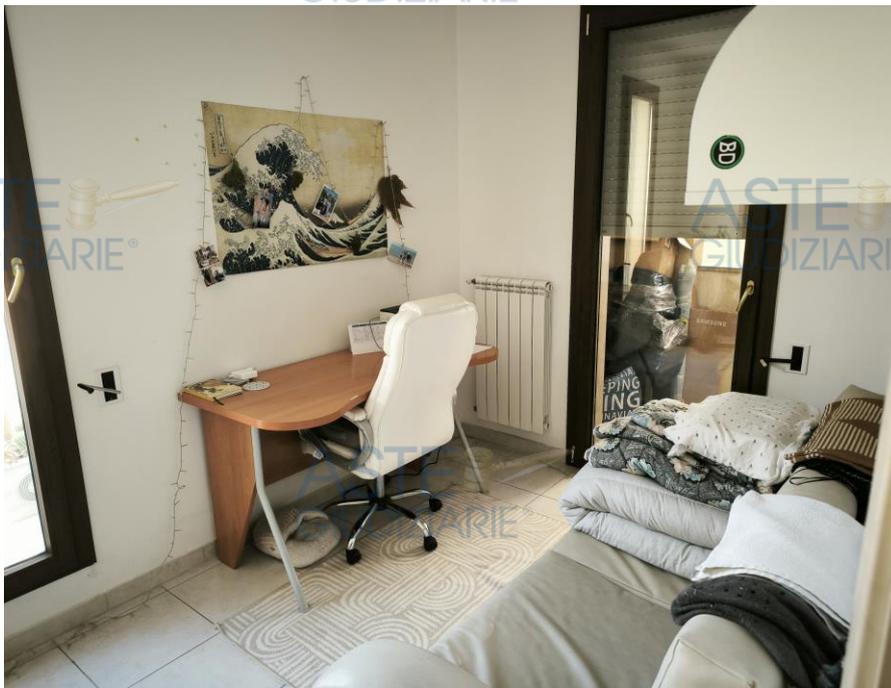
Vano tecnico



Terrazza interna



Bagno



vano guardaroba



Vano letto



Terrazzo esterno

L'accesso avviene dal civico 4 di via San Leucio tramite accesso condominiale completo di vano scala ed ascensore.

L'altezza utile dei vani dell'abitazione è pari a m 2,70, le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato con battiscopa perimetrale, le pareti e le coperture sono intonacate e tinteggiate

color bianco. Gli infissi esterni sono del tipo in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, ed il portoncino caposcala del tipo blindato.

I bagni, dotati di aperture finestrate sul terrazzo interno, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di buona fattura, risultano completi di sanitari (uno con doccia ed uno completo di vasca da bagno) e rubinetteria. Si rileva inoltre in entrambi i bagni la presenza di scaldasalviette metallici con tubi radianti orizzontali verniciati di colore bianco.

La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente:

Impianto elettrico del tipo sottotraccia completo di frutti completo di quadro elettrico generale sito nel vano di ingresso;

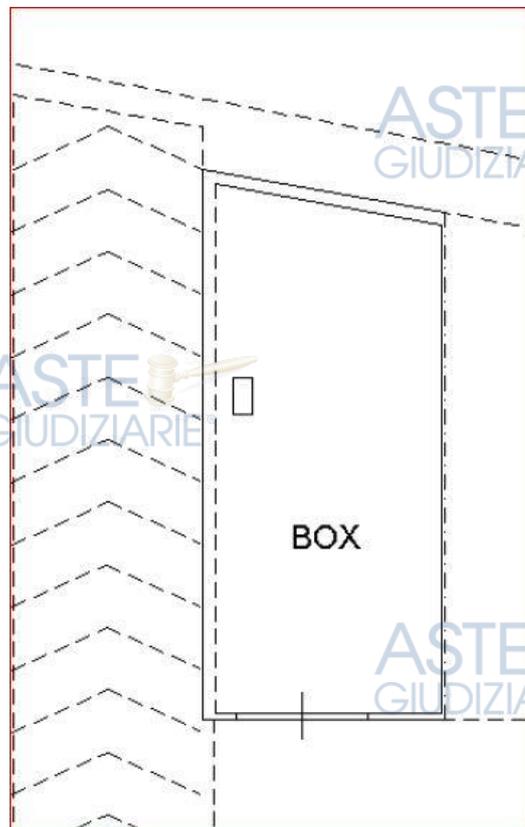
Impianto TV con antenna condominiale sul lastrico solare;

Impianto idrico-fognante del tipo sottotraccia con allaccio alle reti pubbliche;

Impianto di riscaldamento, completo di caldaia murale autonoma a metano installata sul terrazzo interno e radiatori in tutti i vani.

L'accesso condominiale completo di ascensore consente l'accesso anche a portatori di handicap.

Caratteristiche del box Foglio 193, particella 1890, sub 60



Planimetria box

Il box, avente superficie di circa 29 mq, è costituito da un unico vano sito al piano interrato dell'edificio condominiale.

L'accesso avviene da via Osanna tramite rampa inclinata carrabile condominiale, e quindi dallo spazio di manovra condominiale al piano interrato.

L'altezza utile del box è pari a m 2,45, la pavimentazione è in cemento industriale, le pareti e la copertura sono intonacate e tinteggiate color bianco. Il portone basculante di accesso, del tipo manuale, è in materiale metallico.

La dotazione impiantistica del box è la seguente:

Impianto elettrico del tipo sottotraccia completo di frutti.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

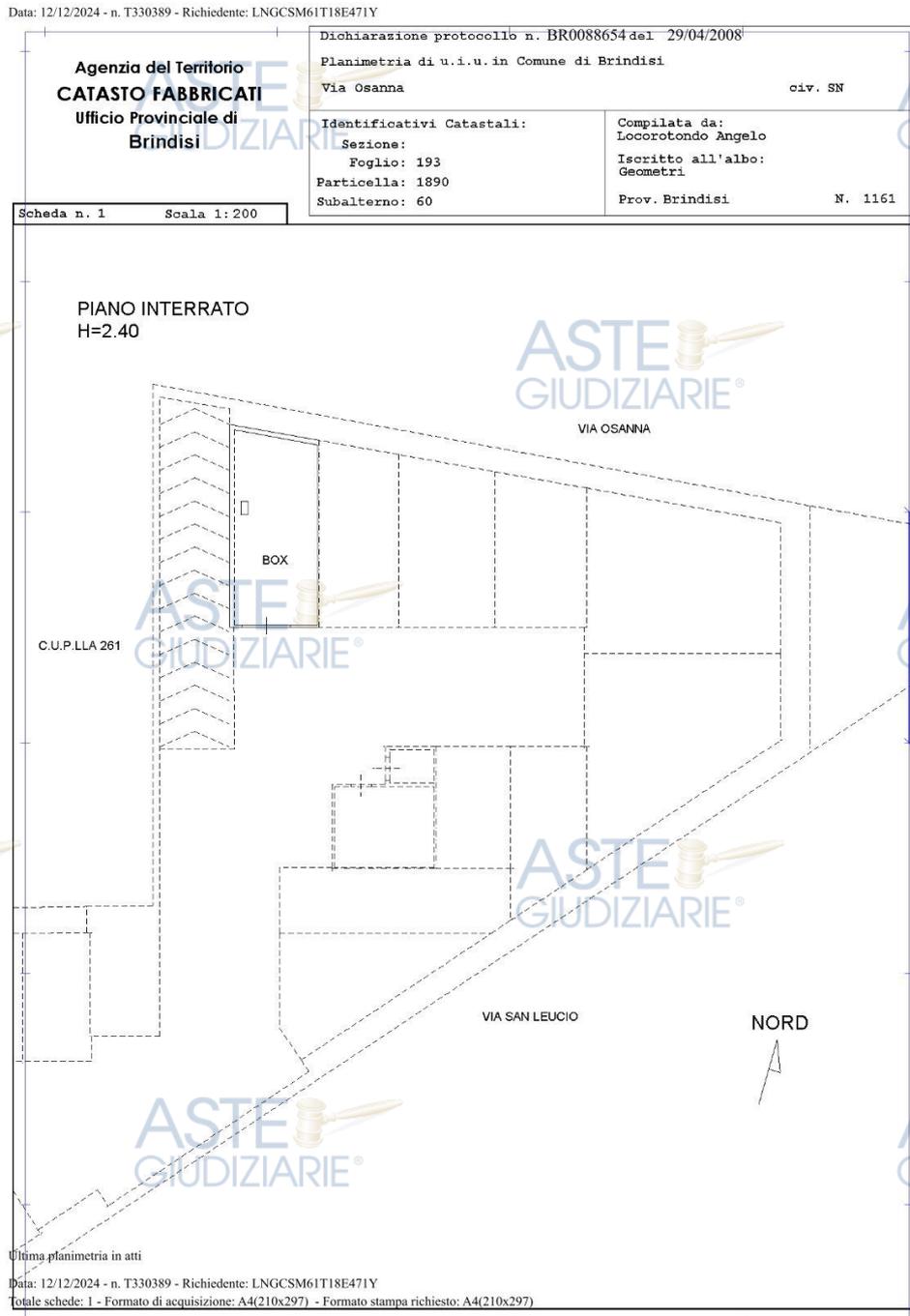
I beni appartenenti al LOTTO UNICO oggetto della presente relazione peritale nella reale consistenza in cui sono stati pignorati, sono identificati come segue in testa al sig.

+++++, per il diritto di Proprietà quota 1/1:

- Foglio 193, particella 1890, sub 92, cat. A3, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale mq 144 (mq 97 escluse aree scoperte), rendita Euro 795,34, via San Leucio n. 2, P1



- Foglio 193, particella 1890, sub 60, cat. C6, classe 2, consistenza 29 mq, sup. catastale mq 32, rendita Euro 86,87, via Osanna n. 5 PS1



Al fine di meglio identificare catastalmente i beni oggetto di pignoramento, vengono allegate alla presente perizia le visure aggiornate e storiche, nonché le planimetrie catastali.

## Storia catastale

Con riferimento all'appartamento Foglio 193, particella 1890, sub 92, risultano i seguenti passaggi:

- Variazione del 23/04/2008 Pratica BR00845555 (fusione-ultimazione di fabbricato urbano) ditta: IMMOBILIARE \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1;
- Variazione del 06/05/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/05/2008 Pratica n. BR0092630 in atti dal 06/05/2008;
- Rettifica di intestazione all'attualità del 24/06/2008, Istanza di rettifica Voltura n. 7095.1/2008, ditta: IMMOBILIARE \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1;
- Variazione del 14/04/2009 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2009 Pratica n. BR0093705 in atti dal 14/04/2009;
- Cambio di intestazione del 02/12(2009, Atto del 02/12/2009 Pubblico Ufficiale CORRADO Gianandrea da Brindisi Rep. N. 3825 - Compravendita, ditta: \*\*\*\*\* proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2020 Pratica n. BR0002548 in atti dal 14/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1157.1/2020).

Con riferimento al box Foglio 193, particella 1890, sub 60, risultano i seguenti passaggi:

- COSTITUZIONE del 17/11/2006 Pratica n. BR0118958 in atti dal 17/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2153.1/2006); ditta IMMOBILIARE \*\*\*\*\* sede in BRINDISI (BR) cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1;

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 29/04/2008 Pratica n. BR0088654 in atti dal 29/04/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3449.1/2008);
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/06/2008 - ISTANZA DI RETTIFICA Voltura n. 7095.1/2008, ditta: IMMOBILIARE \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2009 Pratica n. BR0086980 in atti dal 06/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3545.1/2009);
- Cambio di intestazione del 02/12/2009, Atto del 02/12/2009 Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 3825 – COMPRAVENDITA, ditta: \*\*\*\*\* proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2020 Pratica n. BR0002524 in atti dal 14/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1135.1/2020)

Per quanto riguarda invece eventuali difformità catastali, dalla verifica della documentazione e dal sopralluogo tecnico effettuato non sono emerse evidenti difformità tra la situazione reale e la situazione il atti per entrambi gli immobili inclusi nel Lotto Unico.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dei seguenti immobili:

- 1) appartamento ubicato nel Comune di Brindisi, alla via San Leucio n. 2, piano 1; composto da un soggiorno, una cucina, n. 2 vani letto, un vano guardaroba, n. 2 bagni, un disimpegno, un terrazzo coperto interno, un terrazzo parzialmente coperto con affaccio su via San Leucio, un terrazzo scoperto con affaccio su via San leucio; confina con via San

Leucio, particella 261, cortile condominiale, vano scala ed è censito nel catasto fabbricati di Brindisi Foglio 193, particella 1890, sub 92, cat. A3, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale mq 144 (mq 97 escluse aree scoperte), rendita Euro 795,34, via San Leucio n. 2, P1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato con:

- Permesso di costruire n. 37 del 03/03/2006 rilasciato da Comune di Brindisi il 01/03/2006;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 16/01/2007;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 26/09/2008;
- Presa d'atto in data 23/03/2009 di parere dirigenziale favorevole in sanatoria in data 13701/2009 n. 14;
- Certificato di agibilità prot. 3271 in data 30/09/2008.

2) box ubicato nel Comune di Brindisi, alla via Osanna n. 5, piano PS1; composto da un unico vano, confina con via Osanna, rampa condominiale, spazio di manovra condominiale, ed censito nel catasto fabbricati di Brindisi Foglio 193, particella 1890, sub 60, cat. C6, classe 2, consistenza 29 mq, sup. catastale mq 32, rendita Euro 86,87, via Osanna n. 5 PS1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato con:

- Permesso di costruire n. 37 del 03/03/2006 rilasciato da Comune di Brindisi il 01/03/2006;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 16/01/2007;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 26/09/2008;
- Presa d'atto in data 23/03/2009 di parere dirigenziale favorevole in sanatoria in data 13701/2009 n. 14;
- Certificato di agibilità prot. 3271 in data 30/09/2008.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Con riferimento alla documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva, nonché agli atti di acquisto allegati alla presente relazione, la ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni pignorati è la seguente:

Atto notarile pubblico di PERMUTA in data 27/05/2005 rep. 67815/5004 per Notaio CAFARO Bruno Romano da Brindisi inerente quota 1/6 del diritto di proprietà dei seguenti immobili in Brindisi:

Foglio 193, particella 255, natura C2 Magazzini e locali di deposito, consistenza 685 mq, via Osanna 3-5-7

Foglio 193, particella 262, natura C2 Magazzini e locali di deposito, consistenza 685 mq, via Osanna 3-5-7

A favore di Immobiliare \*\*\*\*\*

Contro Azienda Unità Sanitaria Locale BR/1

Atto notarile pubblico di PERMUTA in data 27/05/2005 rep. 67815/5004 per Notaio CAFARO Bruno Romano da Brindisi inerente quota 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili in Brindisi:

Foglio 193, particella 255, natura F- Bene Futuro, via Osanna 3-5-7

Foglio 193, particella 262, natura F- Bene Futuro, via Osanna 3-5-7

A favore di Immobiliare Azienda Unità Sanitaria Locale BR/1

Contro La \*\*\*\*\*+++ cod. Fisc. \*\*\*\*\*

Atto notarile pubblico di PERMUTA in data 27/05/2005 rep. 68081/5037 per Notaio CAFARO Bruno Romano da Brindisi inerente i seguenti immobili in Brindisi:

Foglio 193, particella 255, natura C2 Magazzini e locali di deposito, consistenza 685 mq, via Osanna 3-5-7

Foglio 193, particella 262, natura C2 Magazzini e locali di deposito, consistenza 685 mq, via Osanna 3-5-7

A favore di Immobiliare \*\* cod. Fisc. \*\*\*\*\* per la quota 30/36 del diritto di proprietà

Contro \*\*\*\*\* nato a Brindisi il 06/09/19\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la quota di 10/36 del diritto di proprietà e 5/36 del diritto di nuda proprietà; \*\*\*\*\* nata a Brindisi il 18/03/19\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la quota di 10/36 del diritto di proprietà e 5/36 del diritto di nuda proprietà;

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu

\*\*\*\*\* nata a Massafra (Ta) il 10/04/19\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota 10/36 del diritto di Usufrutto.

Atto notarile pubblico di PERMUTA in data 11/07/2005 rep. 68081/5037 per Notaio CAFARO Bruno Romano da Brindisi inerente i seguenti immobili in Brindisi:

Foglio 193, particella 255, natura F-Bene Futuro, via Osanna 3-5-7

Foglio 193, particella 262, natura F-Bene Futuro, via Osanna 3-5-7

A Favore di \*\*\*\*\* nato a Brindisi il 06/09/19\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e 1/6 del diritto di nuda proprietà; \*\*\*\*\* nata a Brindisi il 18/03/19\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e 1/6 del diritto di nuda proprietà; \*\*\*\*\* nata a Massafra (Ta) il 10/04/19\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota 2/6 del diritto di Usufrutto.

Contro Immobiliare La \*\*\*\*\* cod. Fisc. \*\*\*\*\* per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA in data 02/12/2009 rep. 3825/3080 per Notaio Corrado Gianandrea da Brindisi inerente quota 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili in Brindisi:

Foglio 193, particella 1890, sub 92, natura A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, via San Leucio 8/B

Foglio 193, particella 1890, sub 60, natura C6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 29 mq, via San Leucio 8/B

A favore di \*\*\*\*\*

Contro di Immobiliare \*\*\*\*\*

In sostanza la ditta Immobiliare \*\*\*\*\* ha acquisito gli immobili su cui edificare l'edificio condominiale, e successivamente ha venduto i due immobili costituenti il LOTTO UNICO al Sig. \*\*\*\*\*

Lo scrivente CTU ha acquisito l'atto di acquisto in favore del soggetto esecutato, (Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA in data 02/12/2009 rep. 3825/3080 per Notaio Corrado Gianandrea da Brindisi), in allegato alla presente relazione.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Lo scrivente CTU ha effettuato in data 03/02/2025 istanza via PEC di accesso agli atti, protocollata il 03/02/2025 col n. 0019845 presso la Ripartizione Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Brindisi.

Il successivo 19/02/2025, previo appuntamento telefonico, si è recato presso il Comune di Brindisi ove ha potuto verificare che l'edificio condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato in conformità ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 37 del 03/03/2006 rilasciato da Comune di Brindisi il 01/03/2006;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 16/01/2007;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 26/09/2008;
- Presa d'atto in data 23/03/2009 di parere dirigenziale favorevole in sanatoria in data 13701/2009 n. 14;
- Certificato di agibilità prot. 3271 in data 30/09/2008.

Dall'esame della documentazione, ed a seguito delle verifiche effettuate in loco, è emerso che entrambi gli immobili oggetto di esecuzione risultano sostanzialmente regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Il CTU ha altresì appurato che l'edificio condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato negli anni 2006-2008.

Si allegano alla presente perizia copia dei provvedimenti autorizzativi e fotografie delle tavole di progetto ad essi allegate.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile.**

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati sono risultati occupati, giusto contratto di locazione inerente sia l'appartamento che il box, dai signori:\*\*\*\*\*

Lo scrivente CTU ha acquisito copia del contratto di locazione (in allegato alla presente relazione).

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu

Il contratto di locazione, con decorrenza dal 15/10/2024 fino al 14/10/2027 risulta registrato presso Agenzia delle Entrate il 14/11/2024 al n. 004453-serie 3T.

Il contratto di locazione risulta registrato in data posteriore al pignoramento e quindi è del tipo non opponibile alla procedura.

Il contratto di locazione prevede un canone complessivo (appartamento + box) di Euro 7.800,00 annuali pari ad Euro 650,00 mensili oltre ad Euro 50,00 mensili per quote condominiali, salvo conguaglio.

Lo scrivente CTU ha acquisito certificato storico di residenza degli occupanti, (in allegato alla presente relazione).

Gli occupanti risultano avere residenza anagrafica dal 27/01/2025 nell'appartamento oggetto di esecuzione, come risulta dal certificato storico di residenza.

Il canone di locazione di mercato degli immobili pignorati, così come da calcolo specificato nella risposta al quesito 12), è da quantificarsi pari a € 686,33 per mese.

Il contratto di locazione in essere, con decorrenza dal 15/10/2024 fino al 14/10/2027, e registrato presso Agenzia delle Entrate il 14/11/2024 al n. 004453-serie 3T, prevede un canone complessivo (appartamento + box) di Euro 7.800,00 annuali pari ad Euro 650,00 mensili oltre ad Euro 50,00 mensili per quote condominiali, salvo conguaglio.

Da tutto quanto sopra si evince che il canone previsto dal contratto di locazione risulta allineato al canone di locazione di mercato calcolato dallo scrivente CTU.

#### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Con riferimento ai beni immobili di cui al lotto unico, dalla consultazione della documentazione depositata agli atti della presente procedura esecutiva, nonché a seguito di ispezione ipotecaria eseguita da questo CTU in data 30/01/2025, (in allegato alla presente relazione), si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di pignoramento:

##### **8.a Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

- TRASCRIZIONE del 15/09/2005 - Registro Particolare 13211 Registro Generale 20671 - Costituzione vincolo di destinazione in data 06/09/2005 per Notaio Cafaro Bruno Romano da Brindisi rep. 68366 inerente immobili in Brindisi foglio 193 particelle 255 e 262 a favore di Comune di Brindisi contro Immobiliare \*\*\*\*\*
- TRASCRIZIONE del 27/12/2006 - Registro Particolare 19898 Registro Generale 29067 - Costituzione vincolo di destinazione in data 19/12/2006 per Notaio Cafaro Bruno Romano da Brindisi rep. 70682 inerente immobili in Brindisi foglio 193 particelle 255 e 262 a favore di Comune di Brindisi contro Immobiliare La \*\*\*\*\*++

**8.b Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare 15304 Registro Generale 22854 Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA Repertorio 3825/3080 del 02/12/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare 4317 Registro Generale 22856 Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA Repertorio 3828/3083 del 02/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 22/10/2010 - Registro Particolare 4295 Registro Generale 18922 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 6463/24 del 14/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- ISCRIZIONE del 31/05/2011 - Registro Particolare 1852 Registro Generale 10474 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 116512 del 10/05/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 602 DEL 29/09/1973

- ISCRIZIONE del 25/03/2016 - Registro Particolare 537 Registro Generale 4326 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1104/2416 del 24/03/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 19/06/2024 - Registro Particolare 9938 Registro Generale 11926 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1776/2024 del 29/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte del Condominio San Leucio. In allegato il regolamento condominiale, registrato all'Ufficio delle Entrate di Brindisi il 13 novembre 2008 al n. 9380 serie 1T.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Sulla base della documentazione esaminata si può assentire che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni oggetto del lotto unico risultano di piena proprietà per la quota 1/1 del sig. \*\*\*\*+++++ a seguito di atto di compravendita per Notaio Corrado Gianandrea in data 02/12/2009 rep. 3825/3080.

Sia l'appartamento che il box risultano in uso ai signori \*\*\*\*\*per contatto di locazione con decorrenza dal 15/10/2024 fino al 14/10/2027, registrato presso Agenzia delle Entrate il 14/11/2024 al n. 004453-serie 3T.

Non sussistono allo stato pesi o oneri di altro tipo gravanti sul fabbricato.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu

Dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale, in allegato, si evince che l'importo annuo delle spese fisse condominiali di gestione e manutenzione è pari ad Euro 1296,00, pari ad una rata mensile di Euro 108,00.

Dalla documentazione medesima si evince inoltre che l'esecutato sig. \*\*\*\*\* aveva un debito nei confronti del condominio pari ad Euro 7.710,75 con riferimento alla chiusura esercizio 2023 e pari ad Euro 9.695,07 con riferimento alla chiusura esercizio 2024.

Si rileva altresì che dall'esame della documentazione, risultano iscritte n. 2 precedenti ipoteche a favore di Equitalia ETR SpA e n. 1 precedente ipoteca a favore di Equitalia Sud SpA così come meglio evidenziato nella risposta al quesito 8.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima: *comparativo, Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Per la valutazione di mercato è stato impiegato il procedimento di stima "comparativo e monoparametrico in base al quale il valore di mercato più probabile è dato dalla comparazione tra il valore di mercato del bene da stimare, ignoto, e il valore di mercato di beni analoghi, di prezzo noto.

Come dato di partenza oggettivo, sono state considerate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio. L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una banca dati della Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendita e locazione. I dati sono espressi in valore "€/mq" e sono aggiornati ogni sei mesi. Attualmente, sono aggiornati al primo semestre 2024. La banca dati riporta i valori minimi e massimi sia per la compravendita che per la locazione. In riferimento al caso in esame, si riportano di seguito i valori associati alla zona d'interesse del bene immobile:

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** BRINDISI

**Comune:** BRINDISI

**Fascia/zona:** Semicentrale/QUARTIERE COMMENDA

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conserv.	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1500	L	4,7	6,3	L
Autorimesse	Normale	420	470	L	1,3	1,5	N

Il valore normale unitario dell'immobile è dato dal valore medio tra il valore OMI massimo e il valore OMI minimo, che indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

Il valore normale unitario medio degli immobili simili a quelli da stimare è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (1300,00 + 1500,00) / 2 = \text{€/mq } 1400,00 \quad (\text{per l'appartamento})$$

$$\text{Valore normale unitario} = (420,00 + 470,00) / 2 = \text{€/mq } 445,00 \quad (\text{per il box})$$

Considerando la vetustà, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, di manutenzione, lo stato impiantistico-tecnologico delle dotazioni presenti, si ritiene congruo assegnare il **valore normale unitario di €/mq 1400,00 per l'appartamento e di €/mq 445,00 per il box**, rappresentativi quindi di uno stato dell'immobile nella alla media, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Si ribadisce che ai fini della valutazione economica del bene si è tenuto conto della superficie commerciale così come legittimata e autorizzata dai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 37 del 03/03/2006 rilasciato da Comune di Brindisi il 01/03/2006;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 16/01/2007;
- Provvedimento autorizzativo di variante in data 26/09/2008;
- Presa d'atto in data 23/03/2009 di parere dirigenziale favorevole in sanatoria in data 13701/2009 n. 14;

La superficie commerciale degli immobili è stata valutata ai sensi dell' allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998, recante le "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", che fissa criteri di carattere generale e definisce le modalità di computo delle superfici dei diversi spazi costituenti l'unità immobiliare, avendone preliminarmente individuato la loro specifica funzione tra "principale", "accessoria" ovvero "pertinenziale".

#### CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO Foglio 193 Particella 1890 Sub 92

Descrizione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali e accessori	99,14	100%	99,14
Balconi e terrazze fino a 25 mq	25,00	30%	7,50
Balconi e terrazze oltre 25 mq	102,00	10%	10,20
<b>TOTALE</b>			<b>116,84</b>

#### CONSISTENZA DEL BOX Foglio 193 Particella 1890 Sub 60

Descrizione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali e accessori	31,22	100%	31,22
Balconi e terrazze fino a 25 mq			
Balconi e terrazze oltre 25 mq			
<b>TOTALE</b>			<b>31,22</b>

Tanto premesso il valore venale degli immobili del LOTTO UNICO, distinto per singolo immobile, risulterà pari a :

$$V = \text{€}/\text{mq } 1400 \times \text{mq } 116,84 = \text{€ } 163.576,00 \text{ (appartamento)}$$

$$V = \text{€}/\text{mq } 445 \times \text{mq } 31,22 = \text{€ } 13.892,90 \text{ (box)}$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 177.468,90$$

Per la valutazione del prezzo a base d'asta di vendita giudiziaria del presente LOTTO UNICO, come richiesto dal quesito, occorre applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore venale innanzi determinato, per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto si calcola il prezzo a base d'asta del lotto unico:

## VALORE VENDITA GIUDIZIARIA

€ 177.468,90 x 85% = € 150.848,57

Il valore normale unitario di LOCAZIONE dell'immobile è dato dal valore medio tra il valore OMI massimo e il valore OMI minimo, che indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

Il valore di LOCAZIONE normale unitario medio degli immobili simili a quelli da stimare è dato dalla seguente formula:

Valore normale unitario =  $(4,7 + 6,3) / 2 = \text{€/mq x mese } 5,50$  (per l'appartamento)

Valore normale unitario =  $(1,3 + 1,5) / 2 = \text{€/mq } 1,40$  (per il box)

Considerando la vetustà, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, di manutenzione, lo stato impiantistico-tecnologico delle dotazioni presenti, si ritiene congruo assegnare il **valore normale unitario di LOCAZIONE di €/mq x mese 5,50 per l'appartamento e di €/mq x mese 1,40 per il box**, rappresentativi quindi di uno stato dell'immobile nella alla media, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto sopra il valore mensile complessivo di locazione dei cespiti ricompresi nel lotto unico, ossia appartamento + box, è pari a:

€  $[(116,84 \times 5,50) + (31,22 \times 1,40)] = \text{€ } 686,33$

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso di specie, come già ampiamente specificato nel corso della redigenda perizia tecnica, l'immobile oggetto del compendio pignorato risulta per il diritto di piena proprietà del Sig. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1; pertanto lo scrivente non deve procedere ad alcuna divisione.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire in data 31/01/2025 presso il Comune di Torre Santa Susanna il certificato di stato civile dell'esecutato, in allegato alla presente relazione.

Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato risulta coniugato con \*\*\*\*\* (matrimonio contratto ad Ostuni il 29/12/19\*\*).

In data 05/02/2025 è stato acquisito presso il Comune di Ostuni l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio contratto il 29/12/1983 tra \*\*\*\*\*. Dall'esame dello stesso risulta che in data 17/06/1998 a rogito del Notaio Vincenzo Raiola del Distretto Notarile di Brindisi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire in data 04/02/2025 presso il Comune di Torre Santa Susanna il certificato cronologico di residenza dell'esecutato, in allegato alla presente relazione.

Dal certificato cronologico di residenza risulta che l'esecutato risulta residente in Torre Santa Susanna alla via F. S. Renna n. 18 dalla data del 25.07.2017.

Lo scrivente CTU ha inoltre acquisito in data 30/01/2025 presso il Comune di Brindisi il certificato storico di residenza, allegato alla presente relazione, dei signori \*\*\*\*\* occupanti degli immobili di cui al lotto unico in forza di contratto di locazione. Dall'esame del certificato storico di residenza, risulta che gli occupanti risultano avere residenza anagrafica dal 27/01/2025 nell'appartamento oggetto di esecuzione.

Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsivoglia chiarimento.

Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Planimetrie catastali immobili
- 3) Visure catastali storiche immobili
- 4) Atto notarile di provenienza
- 5) Permesso di costruire con annotazioni successive
- 6) Tavole allegate a titoli autorizzativi
- 7) Elaborati grafici

Ing. Cosimo Longo  
Via Diaz 37 – 72022 Latiano (Br)  
Tel. 3473718398  
longo.cosimo@ingpec.eu



- 8) Fotografie degli immobili
- 9) Ispezione ipotecaria
- 10) Contratto di locazione e relativa registrazione
- 11) Certificato residenza storico locatari
- 12) Certificato residenza storico esecutato
- 13) Certificato stato civile esecutato
- 14) Estratto atto di matrimonio esecutato
- 15) Regolamento Condominio San Leucio
- 16) Bilanci condominiali 2023 e 2024



Il C.T.U.

Ing. Cosimo Longo

