



# TRIBUNALE DI BRINDISI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA N. 124/2021 R.G. ES



RIUNITA ALLA N. 64/2024 R.G. ES



G. E.: Dr. ANTONIO IVAN NATALI.



C. T. U.: ING. ROBERTO SERAFINO.



**RELAZIONE**



Premessa.....	2
---------------	---

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	4
Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	9
Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	9
Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	10
Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	11
Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile.....	13
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	13
Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	14
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	15
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	15
Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	15
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	16
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.....	16

ALLEGATI

- 1) Modulo di Controllo
- 2) Comunicazione dal Comune di Ceglie Messapica
  - 2a. Visura storica immobile ex Agenzia delle Entrate al 04/11/2024;
  - 2b. Planimetria in Catasto dal 20/07/2011;
  - 2c. Planimetria in Catasto dal 15/01/1955.
- 3) Certificati di stato civile e di residenza degli esecutati al 22/10/2024;
- 4) Elaborati grafici
  - 4a. TAV. 1 Aerofotogrammetria 1.5000
  - 4b. TAV. 2 Aerofotogrammetria 1.2000
  - 4c. TAV 3A Calcolo superficie e dati catastali
  - 4d. TAV 3B Planimetria con punti di presa foto
  - 4e. TAV 3C Planimetria quotata e calcolo superficie utile
  - 4f. TAV 3D Planimetria difformità
  - 4g. Sovrapposizione ortofoto
  - 4h. Foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata;
- 5) Comunicazione dall'amministratore del condominio del 23/10/2024;
- 6) Copia conforme dell'atto di compravendita rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Brindisi il 25/10/2024;
- 7) Dati forniti il 05/11/2024 dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 8) Set di n. 13 fotografie.

Il sottoscritto Ing. Roberto SERAFINO, con ufficio in Brindisi, via Duomo,1, regolarmente iscritto al n. 343 dell'Ordine degli Ingegneri di Brindisi, al n. 266 dell'Albo Nazionale dei CTU presso il Tribunale Ordinario di Brindisi, con provvedimento del 27.01.2022 veniva nominato C.T.U. dal Giudice Dr. Antonio Ivan NATALI nella procedura N. 124/2021 R.G. ES (Parti: .....; Debitore: .....), effettuando il giuramento telematico il 25.01.2022.

Alla predetta procedura è stata poi riunita la procedura N. 64/2024 R.G. ES (Parti:.....; .....; debitori: .....) con disposto dell'8/7/2024.

Ad esecuzione dell'incarico affidatogli, avendo effettuato tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari, riporta qui di seguito i risultati di quanto ha personalmente accertato.

#### PREMESSA

Nella procedura N. **124/2021** R.G. ES, il creditore procedente ha optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.**

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione alla debitrice, proprietaria al 50 % dell'unità immobiliare oggetto della procedura, (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 trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione alla debitrice, proprietaria al 50 % dell'unità immobiliare oggetto della procedura (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Il creditore procedente non ha depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), ma ha depositato **l'estratto catastale storico.**

Si precisa che il Comune di Ceglie Messapica ha trasmesso al sottoscritto **la Visura storica per immobile al 04/11/2024, insieme alla planimetria catastale** (vedasi allegati n. 2, 2a, 2b, 2c).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che alla data del 22/03/2022 risultava in rapporto di coniugio con ..... Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato libero ed il certificato di residenza storico per entrambi gli esecutati alla data del 22/10/2024 (vedasi allegato n. 3).

Nella **Procedura N. 64/2024** R.G. ES (Parti: .....; debitori: .....) riunita alla precedente con provvedimento del 08/7/2024, il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, che alla data del 22/03/2022 risultavano in rapporto di coniugio. Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato libero ed il certificato di residenza storico di entrambi alla data del 22/10/2024 (vedasi allegato n. 3).

## RISPOSTA AI QUESITI

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

**BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** Appartamento ad uso abitazione di tipo economica in Ceglie Messapica (BR), via Leonardo Da Vinci, n.c. 6, scala "B", int. 3 (piano rialzato con accesso a sinistra del pianerottolo); locale cantina di pertinenza, (al piano seminterrato con ingresso da corridoio collocato a sinistra del vano scala), distinto con il n. 3.

#### **DIRITTI REALI:**

- : .....: **PROPRIETÀ 1/2;**
- ..... **PROPRIETÀ 1/2.**

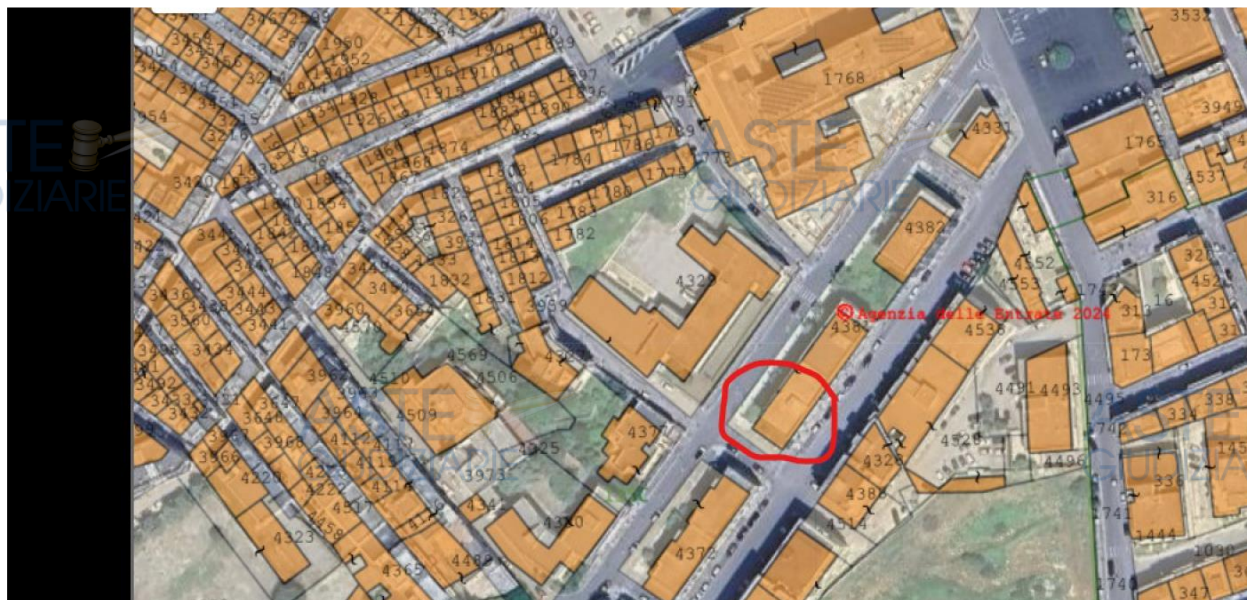
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento di ciascuna delle due procedure riunite corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENE PIGNORATO:**

Catasto fabbricati foglio 135 particella 4381 sub 11 (ex foglio 87 particella 239 sub 11 giusta variazione del 24/11/2014 pratica n. BR0131384 in atti dal 24/11/2014 "bonifica identificativo catastale" n. 52389.1/2014) - via Leonardo Da Vinci n.c. 6, piano s1-t.

Planimetria catastale conforme parzialmente allo stato di fatto in quanto non riportata la chiusura di una veranda con vetrata.

#### ***Sovrapposizione ortofoto***



(vedasi allegato n. 4.g).

#### **LOTTO UNICO** per la vendita:

Appartamento ad uso abitazione di tipo economica in Ceglie Messapica (BR), via Leonardo Da Vinci, n.c. 6, scala "B", int. 3, piano rialzato con accesso a sinistra del pianerottolo; locale cantina di pertinenza al piano seminterrato (con ingresso da corridoio collocato a sinistra del vano scala) distinto con il n. 3.

Confina a sud con via Leonardo da Vinci, ad ovest con cortile di proprietà condominiale (confinante con via Leonardo da Vinci), a nord-est con vano scala e altro appartamento riportato nel catasto fabbricati foglio 135 particella 4381 sub 12.

La cantina, distinta con il n. 3, confina a nord con cantina n. 5, ad est e sud con corridoio comune, ad ovest con cortile di proprietà condominiale.

-----

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

**Lotto Unico N.1**

Abitazione di tipo economica in Ceglie Messapica, via Leonardo Da Vinci, n.c. 6, scala "B", int. 3, piano rialzato, con accesso a sinistra del pianerottolo; locale cantina di pertinenza al piano seminterrato (con ingresso da corridoio collocato a sinistra del vano scala) distinto con il n. 3.

L'appartamento è situato al piano rialzato di un edificio di 4 piani fuori-terra, che fa parte di una serie di palazzine di edilizia popolare (ex Gescal), costruite all'inizio degli anni 50.



Foto n. 1 (di n. 13 fotografie - allegato n. 8).

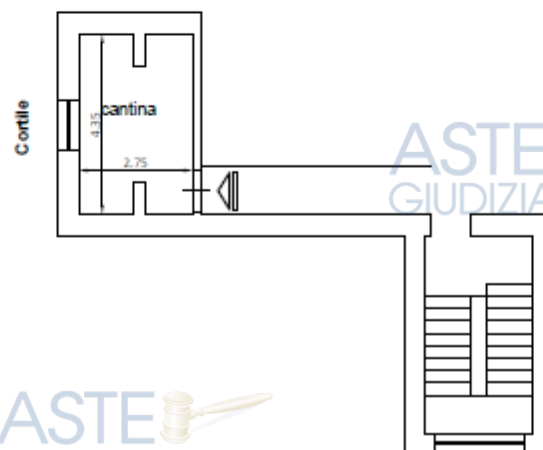
Abitazione costituita da: open space (ingresso, soggiorno pranzo e angolo cottura); disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e bagno; veranda allo stato attuale chiusa con vetrata priva di titolo edilizio, nella quale è collocata la caldaia murale (vedasi la planimetria di seguito riportata – allegato 4b).

**PIANO RIALZATO**



**Via Leonardo Da Vinci**

**PIANO S1**



Pavimento (escluso bagno e veranda) in monocottura di colore bianco 33x33, con differenza nella veranda, monocottura di colore marrone 20x20, e il bagno 20x20 colore avana. Nel bagno è presente un rivestimento per un'altezza di mt. 2.50 circa con monocottura 20x20 di colore avana, nel quale sono collocate due greche poste su altezze diverse. L'angolo cottura è attrezzato da cucina in muratura con elettrodomestici e lavello da incasso; nello stesso angolo è collocato un caminetto.

Gli infissi interni sono di tipo economico in legno smaltato bianco, gli infissi esterni in anticorodal bianco. La vetrata montata a chiusura della veranda, è in anticorodal grigio.



Foto n. 6 (di n. 13 fotografie - allegato n. 8)



Foto n. 8 (di n. 13 fotografie - allegato n. 8)



Foto n. 10 (di n. 13 fotografie - allegato n. 8)

L'altezza interna è di mt. 3,00.

Superfici nette: abitazione mq 69,39; veranda mq 9,13; cantina mq 11,60.

Coefficiente utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale:

- 1) 1,00 per superficie lorda abitazione;
- 2) 0,30 per superficie veranda;
- 3) 0,25 per superficie cantina.

La superficie commerciale risulta di mq 94,64 (vedasi allegato n. 4- Elaborati grafici).

Le due camere da letto sono esposte a sud - est; il bagno è esposto a sud - ovest; il soggiorno e la cucina sono esposti a nord - ovest.

Caratteristiche strutturali: Struttura portante in muratura di tufo, solaio in latero cementizio 25+5, muri divisorii da cm 10 in tufo.

L'intera unità immobiliare è in stato di manutenzione buono.

Gli impianti tecnologici (idrico-fognante, elettrico, termico – con caldaia alimentata da gnl-, etc.), sono rispondenti alla vigente normativa e regolarmente collegati alle reti cittadine; i pavimenti e gli infissi esterni sono ormai datati.

La zona è situata nella periferia a sud di Ceglie Messapica; è una zona periferica urbanizzata, in presenza di fabbricati residenziali costituiti da abitazioni economico-popolari (ARCA NORD EX I.A.C.P., GESCAL, etc.), attività commerciali di piccole dimensioni. Buona la viabilità e discreta presenza di area adibita al verde e attrezzature di quartiere.

La zona confina a sud con zona agricola, e con zone periferiche con caratteristiche simili sugli altri lati.

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

**CATASTO FABBRICATI: Foglio 135 Particella 4381 sub 11 (ex Particella 239 sub 11) Categ. A/3 Classe 4 Vani 5,00 R.C. 387,34- Via Leonardo da Vinci n.c. 6, Piano S1-T, Comune di Ceglie Messapica (BR).**

Il sottoscritto aveva provveduto già nel 2022 a reperire la Visura storica immobile ex Agenzia delle Entrate, la Planimetria in Catasto dal 20/07/2011 e la Planimetria in Catasto dal 15/01/1955. I predetti documenti rimasti invariati, coincidono con gli allegati 2.a, 2.b e 2.c, datati 04/11/2024. Accatastamento originale presentato il 27/05/1955; variazione catastale per modifiche interne presentata in data 21/03/2022.

Identificazione originale foglio 87 particella 239 sub 11 variata il 24/11/2014 pratica n. BR0131384 in atti dal 24/11/2014 “bonifica identificativo catastale” n. 52389.1/2014) con gli attuali dati catasto fabbricati foglio 135 particella 4381 sub 11.

Particella C. T.: foglio 135, particella 4381 (vedasi allegato 4.h).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati negli atti di pignoramento, nelle note di trascrizione e nei successivi atti di compravendita con le risultanze catastali al momento in cui i predetti atti sono stati stilati.

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **appartamento** ad uso abitazione ubicato in Ceglie Messapica (BR) alla via Leonardo da Vinci, civ. 6, scala “B”, piano rialzato, int. 3, con locale cantina di pertinenza al piano seminterrato, distinto con il n. 3; è composto da ingresso, soggiorno pranzo e angolo cottura; disimpegno, dal quale si accede a due camere da letto, e bagno; confina a sud con via Leonardo da Vinci, ad ovest con cortile (confinante con via Leonardo da Vinci), a nord con via Beato don Luigi Guanella, ad est con altro appartamento riportato nel C.F. foglio 135 particella 4381 sub 12; è riportato nel C.F. del **Comune di Ceglie Messapica (BR), al Foglio 135 Particella 4381 sub 11** (ex Particella 239 sub 11).

Non esiste documentazione tecnica (progetto, concessione edilizia, etc.) presso il Comune di Ceglie Messapica, come certificato dallo stesso Comune (vedasi allegato n. 2); tale documentazione è andata distrutta in un incendio.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, al netto della veranda chiusa abusivamente per la quale non vi è alcuna possibilità di regolarizzazione in quanto scaduti i termini

dell'ultima sanatoria prevista con la legge 269/2003 e non rientra nei parametri dello strumento urbanistico in vigore.

Nel calcolo del prezzo si è tenuto conto delle spese per l'eliminazione della chiusura abusiva della veranda, del costo della Variazione catastale con procedura docfa per modifiche interne, della situazione debitoria nei confronti del condominio.

PREZZO BASE euro **63.000** (sessantatremila).

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

L'edificio è stato costruito da INA –Casa all'inizio degli anni 50, e gestito successivamente da GESCAL.

L'appartamento oggetto della procedura è stato venduto dall'istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Brindisi con Scrittura privata del 28/07/1980 redatta dal Notaio Corrado SCORSONELLI in Brindisi, n. repertorio 260683, registrato al n. 681 il 01/08/1980, trascritto all'Agenzia del territorio di Brindisi il 02/8/1980 al n. 1001 di formalità, a ..... nato a ..... il ..... C.F.: ..... e ..... nata a ..... il ..... C.F.: ..... ciascuno per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

I predetti signori hanno venduto ai signori ..... nato a ..... il ....., C.F.: ..... e ..... nata a ..... il ....., C.F.: ....., a ciascuno per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, tramite atto di compravendita del Notaio Giuseppe Trincherà del 29/01/1990, repertorio n. 2079/1020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ostuni il 13/02/1990 al n. 504, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 08/02/1990 al numero di registro generale 2313 e numero di registro particolare 2134 .

Il predetto Sig. ...., in regime di separazione dei beni, ha ceduto i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura, alla predetta Sig.ra ..... per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Persia Luigi del 22/01/2004, repertorio n. 13763/4229, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 30/01/2004 al numero di registro generale 1449 e numero di registro particolare 1196.

Infine, l'immobile è stato venduto dalla predetta Sig.ra ..... agli esecutati, a ciascuno dei quali per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, tramite atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Scialpi Umberto del 20/3/2009 repertorio n. 3040/1940 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 23/3/2009 al numero di registro generale 5362 e numero di registro particolare 3845. Copia conforme di tale atto è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Brindisi il 25/10/2024 (vedasi allegato n. 6).

Si ricorda che con Provvedimento del Tribunale di Brindisi in data 02/05/2017 n. 2458/2016 i coniugi esecutati sono stati autorizzati a vivere separatamente ai sensi dell'art.191 del C.C. (Legge n. 55 del 06/05/2015) sciogliendo la comunione dei beni; il 26/02/2019 ..... hanno presentato ricorso al Tribunale di Brindisi per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio; infine con sentenza del Tribunale di BRINDISI in

data 03/06/2019, depositata il 18/06/2019, passata in giudicato il 06/03/2020, N. 975/19, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

L'edificio, di cui fa parte il bene oggetto della procedura, è stato realizzato sulla particella 4381, foglio 135, del Catasto Terreni (vedasi foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata – allegato n. 4.h).

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

L'immobile è stato costruito all'inizio degli anni 50 da INA CASA Roma.

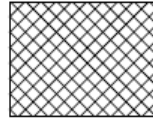
Non esiste documentazione tecnica (progetto, concessione edilizia, etc.) presso il Comune di Ceglie Messapica, come certificato dallo stesso Comune (vedasi allegato n. 2), che nel Prot. 32326 del 04/11/2024 scrive:

“Che, allo stato attuale, per l'entità immobiliare oggetto di **pignoramento non risultano rilevabili in atti l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico.**

Tale unità immobiliare originariamente risultava negli atti catastali intestata a GESCAL Gestione Case per Lavoratori (ente successivamente soppresso), come si evince dalla visura catastale storica allegata e che risultava iscritta in Catasto Fabbricati a far data dal **27.05.1955** con ditta ..... - Gestione INA CASA Roma -, come si evince dalla planimetria allegata (allegato 2c.).

Alla data dell'accatastamento, l'immobile era perfettamente in regola sotto il profilo edilizio ed urbanistico; tutta la relativa documentazione è andata distrutta in un incendio.

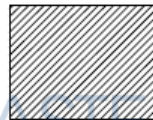
Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, al netto della veranda chiusa abusivamente per la quale non vi è alcuna possibilità di regolarizzazione in quanto scaduti i termini dell'ultima sanatoria prevista con la legge 269/2003 e non rientra nei parametri dello strumento urbanistico in vigore (vedasi qui di seguito la planimetria che evidenzia le difformità riscontrate, - Tav 3d - allegato 4f).



VERANDA CHIUSA CON  
VETRATA

PIANO RIALZATO

Viale Don Luigi Guanella



MURI DIVISORI DEMOLITI



Altra proprietà sub 12

Via Leonardo Da Vinci

PIANO S1

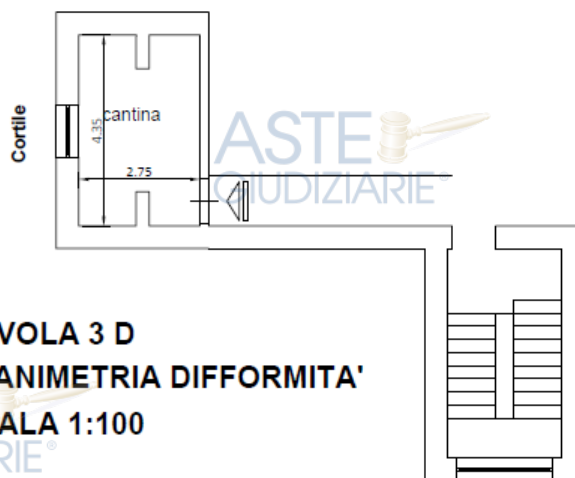


TAVOLA 3 D  
PLANIMETRIA DIFFORMITA'  
SCALA 1:100

In particolare non vi è possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Non risulta essere stata presentata alcuna istanza di condono. L'aggiudicatario **non** potrà presentare l'istanza di sanatoria c.d. ordinaria poiché l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. r del 1985).

Dalle informazioni acquisite, l'immobile risulta essere stato costruito all'inizio degli anni 50.

L'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

La data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento nella procedura n. 124/2021 R. G. ES, risulta essere il 19/01/2021; nella procedura n. 64/2024 risulta essere il 23/3/2009.

Non è stato emesso ordine di demolizione della chiusura della veranda.

Il costo per l'eliminazione della chiusura abusiva della veranda, da un calcolo forfettario che tiene conto del costo della mano d'opera e dello smaltimento dei rifiuti nel Comune di Ceglie Messapica, risulta di circa euro 2.000.

Il costo della Variazione catastale con procedura docfa per modifiche interne è di €.600,00 per onorario professionale più €. 50,00 diritti di segreteria.

Dalle informazioni acquisite risulta che la dichiarazione di agibilità era stata rilasciata alla fine degli anni 50, ma risulta essere andata distrutta insieme a tutta l'altra documentazione tecnica.

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

L'immobile è occupato solo dalla Sig.ra ....., debitrice eseguita in entrambe le procedure.

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

Esiste un regolamento condominiale non trascritto. I condomini sono 8.

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Per quanto è stato possibile accertare, non vi sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

**Iscrizioni**

***Ipoteca volontaria***, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 23.3.2009 al n. 807 particolare, 5363 generale, per € 240.000,00 complessivi, di cui lire 120.000,00 sorte capitale, di durata 30 anni; atto Notaio SCIALPI Umberto del 20/3/2009, repertorio n. 3041/1941, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3, per mutuo fondiario concesso a ..... nato a ..... il ..... C.F. ...., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e ..... nata a ..... il ....., C.F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà; grava sull'immobile oggetto della presente relazione.

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

1. **Pignoramento**, atto Tribunale Di Brindisi del 23/11/2017, repertorio n. 448 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 04/01/2018 al numero generale 191 e al numero particolare 166 a favore di ....., nata a ..... il ..... C. F. .... a carico di ..... nata a ..... il ....., C. F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; grava sull'immobile oggetto della presente relazione.
2. **Pignoramento**, atto Tribunale Di Brindisi del 21/6/2021, repertorio n. 1357 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 15/7/2021 al numero generale 13001 e al numero particolare 10385 a favore di ..... nata a ..... il ..... C. F. .... a carico di ..... nata a ..... il ....., C. F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; grava sull'immobile oggetto della presente relazione.
3. **Pignoramento**, atto Tribunale Di Brindisi del 23/4/2024, repertorio n. 1096 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 06/5/2024 al numero generale 8637 e al numero particolare 7247 a favore di ..... con sede in Napoli, via ..... per € 128.546,71 oltre interessi e spese fino al soddisfo, a carico di ..... nata a ..... il ..... C. F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e di ..... nato a ..... il ..... C. F. ...., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà; grava sull'immobile oggetto della presente relazione.

**Difformità urbanistico-edilizie**

Veranda chiusa abusivamente per la quale non vi è alcuna possibilità di regolarizzazione in quanto scaduti i termini dell'ultima sanatoria prevista con la legge 269/2003 e non rientra nei parametri dello strumento urbanistico in vigore.

In particolare non vi è possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Non risulta essere stata presentata alcuna istanza di condono.

L'aggiudicatario non potrà presentare l'istanza di sanatoria c.d. ordinaria poiché l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. r del 1985). Costo della regolarizzazione: € 2.000,00 (vedasi risposta al quesito n.7); tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta (vedasi risposta al quesito n.12).

**Difformità Catastali**

È necessaria la Variazione catastale con procedura docfa per modifiche interne.

Costo della regolarizzazione: € 600,00 per onorario professionale più € 50,00 diritti di segreteria (vedasi risposta al quesito n.7); tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta (vedasi risposta al quesito n.12)

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Non risulta la presenza di pesi e/o oneri di altro tipo.

-----

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

Esiste un regolamento condominiale non trascritto. I condomini sono 8.

L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari ad € 335,04, salvo conguaglio, e tale importo non include le spese riguardanti acqua/ fogna /depurazione che vengono quantificate considerando i consumi rilevati dal contatore idrico posto all'interno dell'abitazione.

In data 21-10-2024 l'assemblea ha deliberato l'esecuzione di opere di adeguamento dell'impianto elettrico del vano scala condominiale / realizzazione dell'impianto di messa a terra condominiale approvando i relativi preventivi di spesa; il relativo piano di riparto elaborato dall'amministratore del condominio, alla data odierna risulta che deve essere ancora approvato dall'assemblea condominiale.

Al 23/10/2024 dovevano essere pagate le seguenti quote condominiali:

- euro 63,39 come quota a saldo accertato al 31-12-2023;
- euro 251,28 salvo conguaglio come quote ordinarie dal 01-01-2024 al 30-09-2024;
- euro 76,60 salvo conguaglio come quote di acqua/fogna/depurazione anno 2024.

Alla predetta data non vi erano procedimenti giudiziari promossi dall'amministrazione del condominio nei confronti della proprietà dell'immobile per il recupero delle quote condominiali non versate.

Si allega attestazione scritta da parte dell'amministratore del condominio (vedasi allegato n. 5).

-----

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

Per la valutazione del bene sono stati adottati i coefficienti i in base al DPR 138/98, All. C.

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata come segue:

Superficie lorda abitazione	mq. 87,49 x coef. 1.00 = mq. 87,49
Superficie veranda	mq. 10,03 x coef. 0.30 = mq. 3,01
Superficie cantina	mq. 16,56 x coef. 0.25 = mq. 4,14
Superficie Commerciale =	<b><u>mq. 94,64</u></b>

Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato e della conformazione dell'unità immobiliare, in base ai dati i dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (vedasi allegato n. 7), viene assunto il valore commerciale di 815 €/mq.

La valutazione tiene conto del complesso dei fattori che caratterizzano l'unità immobiliare (ubicazione, data di costruzione, condizioni di manutenzione, edificio di cui fa parte, etc.).

Valore commerciale: mq 94.64 x 815 €/mq =	€ 77.131,60
Costo regolarizzazione veranda chiusa:	€ 2.000,00
Costo conseguente variazione catastale:	€ 650,00
Debiti verso il condominio:	€ <u>391,27</u>
Valore commerciale corretto	€ 74.090,33
Abbattimento forfettario (15 %)	€ <u>11.113,55</u>
Valore finale	€ 62.976,78
Arrotondando, <b>Prezzo base d'asta: € 63.000,00 (sessantatremila).</b>	

-----

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

L'immobile, con la riunione della procedura 64/2024 R.G. ES alla procedura 124/2021 R.G. ES risulta essere interamente pignorato.

-----

**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.**

Al 27/5/2021, data del pignoramento relativo alla procedura 124/2021 R.G. ES, la Sig.ra ..... risultava residente nel Comune di ..... – vedasi il certificato di residenza storico (allegato n. 3).

Al 28/3/2024, data del pignoramento relativo alla procedura 64/2024 R.G. ES, la Sig.ra ..... risultava residente presso l'immobile oggetto della procedura; il Sig. .... risultava residente in ....., Via ..... – vedasi il certificato di residenza storico (allegato n. 3).

I due esecutati il 22/10/2024 risultavano di stato libero – vedasi certificati (allegato n. 3).

-----

Brindisi, 14 gennaio 2025