

TRIBUNALE DI BRINDISI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 39/2025 R.G. Es

- **G.E.** : Dott. Francesco GILIBERTI;
- **C.T.U.** : Geom. Luciano BUFANO;
- **Proc. Esec.** : N. 39/2025 R.G. Es.;
- **Creditore** : Condominio Corso Garibaldi n.27
- **Debitore** : [REDACTED]

Ceglie Messapica, li 08/09/2025

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO



Studio Tecnico Strutturale
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
1 di 27

PREMESSA

- Con provvedimento disposto in data 26/03/2025, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco GILIBERTI, 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. 39/2025 R.G. Es. Imm.re – **promossa da**

CONDOMINIO CORSO GARIBALDI N. 27 contro
in persona del suo legale rappresentante e liquidatore

- In data 31/03/2025, 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;



Studio Tecnico StruCtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano@geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometrallucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
2 di 27

- 1c.** All'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;
- 1d.** All'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;
- 2.** Attraverso il software gratuito TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito del Tribunale (www.tribunale.brindisi.giustizia.it) alla pagina "Area periti – Perizia Telematica", o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. – indicando:
- 2a.** L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- 2b.** Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

2c. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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

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

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

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

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

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

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

2e. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato “ DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc., e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Indicazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato “scale” e/o meccanizzato “ascensori”), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi), e dei serramenti esterni (collegamento interno – esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all’allegato C del D.P.R. 138/1998;

2f. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

2g. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l’abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l’abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell’acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

2h. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti



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

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

- Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 kB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2°.jpg, ecc.);
 - Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.
7. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata dal G.E. Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo pec, nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e 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.

- Lo scrivente C.T.U. Geom. Luciano BUFANO, di concerto col Custode Avv. Luca MOLFETTA, fissavano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/04/2025, inviando idonee comunicazioni alle parti;
- Con successiva pec del 09/04/2025 il Custode Avv. Luca MOLFETTA, comunicava allo scrivente la posticipazione dell'inizio delle operazioni peritali al successivo giorno 18/04/2025;
- In data 18/04/2025, come da comunicazione inviata dal Custode, il sottoscritto C.T.U., unitamente al Custode Avv. Luca MOLFETTA, erano siti in Brindisi (BR) presso i luoghi oggetto di esecuzione;
- In data 18/04/2025, il debitore permetteva l'accesso all'immobile e pertanto, si eseguivano i rilievi metrici, plano-altimetrici e fotografici utili all'espletamento dell'incarico;
- In data 18/04/2025, lo scrivente estraeva dall'Agenzia del Territorio di Brindisi planimetria catastale, visura catastale e stralcio di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione ;
- In data 04/08/2025 lo scrivente indirizzava a mezzo mail e pec, all'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi (BR), idonea istanza, al fine di eseguire i necessari accertamenti Urbanistico – Edilizi utili all'espletamento dell'incarico;
- In data 18/08/2025 lo scrivente in front-office **SOLLECITAVA** l'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi, al fine di ottenere in tempi celeri l'evasione della precedente istanza di accesso agli atti utile ad eseguire i necessari accertamenti Urbanistico – Edilizi utili all'espletamento dell'incarico;
- In data 22/08/2025 l'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi, riscontrava la richiesta di accesso agli atti dello scrivente, facendo prendere **esclusivamente** visione della documentazione reperita dal medesimo ufficio relativamente alla richiesta dello scrivente e indirizzava il CTU ad effettuare le copie della documentazione richiesta presso copisteria / cartoleria convenzionata Botrugno, sempre in Brindisi;
- La copisteria / cartoleria Botrugno tratteneva la documentazione urbanistica fornita dall'Ufficio Tecnico di Brindisi, al fine di digitalizzarle eseguendone scansioni, che venivano fornite allo scrivente CTU solo in data 08 Settembre 2025, ciò nonostante lo scrivente avesse anche anticipatamente provveduto a pagare già il 05/09/2025 il costo della digitalizzazione delle pratiche edilizie di interesse;
- In data 22/07/2025 lo scrivente indirizzava a mezzo mail pec, all'Amministratore di Condominio, ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, Rag. Salvatore MUNAFO', idonea istanza



Studio Tecnico StruCtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
8 di 27

interrogativa posta ad acclarare lo stato contabile del predetto immobile, i cui riscontri pervenivano il successivo giorno 23/07/2025;

RISPOSTA AI QUESITI

1.a. LOTTO UNICO - Locale ad Uso UFFICIO

(Individuazione del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 39/2025 R.G. Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE ad USO UFFICIO al piano 2°, costituito da n. 7,5 vani, inglobato in un più ampio stabile condominiale, ricadente in zona centrale del Comune di Brindisi, in Corso Giuseppe Garibaldi n. 27. Il locale ad uso UFFICIO risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 190, particella n° 1207, subalterno 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, Rendita € 2.982,54, attribuito in ditta a [REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1000/1000. L'immobile confina a nord, est ed ovest con altri immobili di proprietà terzi, a sud con la sede viaria di Corso Giuseppe Garibaldi ove al civico n. 27 è posto l'accesso allo stabile condominiale. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui il CONDOMINIO CORSO GARIBALDI N.27 ha proceduto nei confronti del debitore [REDACTED]. Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi Allegato n°3 – Planimetria dello stato dei luoghi). Si allega, inoltre, rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. (Vedi Allegato n° 2).

1.b. LOTTO UNICO

(Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

- **Lo stabile condominiale** ove ricade anche l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 39/2025 risulta essere stato **EDIFICATO** con:
 - **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI – PRATICA N. 1333/74 DEL 08/05/1967;**
 - **IL SOLO** immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 39/2025 risulta essere stato interessato dal CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE AD UFFICIO SENZA LAVORI E MODIFICHE in virtù di COMUNICAZIONE DEL 30/07/1999 PROT. N. 6238;
 - **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**: REPERITO PERMESSO DI ABITABILITA' del 07/02/1969 – **ATTEZIONE** – L'abitabilità di cui innanzi fa riferimento allo stato originario dello stabile



Studio Tecnico StruCTura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano@geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometrallucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
9 di 27

condominiale ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, ovvero, attiene alla sola **PRATICA N. 1333/74 DEL 08/05/1967 – Successivamente al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, NON RISULTANO ESSERCI NUOVE RICHIESTE E RELATIVI RILASCI DI CERTIFICATI DI AGIBILITA'- ABITABILITA', pertanto il PERMESSO DI ABITABILITA'** del 07/02/1969 risulta superato ed inefficace quantomeno in riferimento al solo immobile oggetto del presente elaborato peritale;

- **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 BRINDISI, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risulta essere stata realizzata:

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:**
 - All'interno dell'attuale Ufficio n. 5 è stata abbattuta una tramezzatura interna in fette di tufo che perimetrava un ulteriore vano w.c., al fine di dare maggiore ampiezza al vano ufficio n. 5;
 - Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, ne relativi eventuali rilasci, le stesse, **RISULTANO COMUNQUE SANABILI** ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge **per un costo totale di € 2.200,00 oltre Iva e cassa come per legge;**
 - Occorre, inoltrare all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.
 - **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**

Occorre, inoltrare all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.

(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

- **Lo stabile condominiale** ove ricade anche l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 39/2025 risulta essere stato **EDIFICATO** con:
 - **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI – PRATICA N. 1333/74 DEL 08/05/1967;**
 - **IL SOLO** immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 39/2025 risulta avere essere stato interessato dal CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE AD UFFICIO SENZA LAVORI E MODIFICHE in virtù di COMUNICAZIONE DEL 30/07/1999 PROT. N. 6238;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA': REPERITO PERMESSO DI ABITABILITA'** del 07/02/1969 – **ATTEZIONE** – L'abitabilità di cui innanzi fa riferimento allo stato originario dello stabile condominiale ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, ovvero, attiene alla sola **PRATICA N. 1333/74 DEL 08/05/1967 – Successivamente al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, NON RISULTANO ESSERCI NUOVE RICHIESTE E RELATIVI RILASCI DI CERTIFICATI DI AGIBILITA'- ABITABILITA', pertanto il PERMESSO DI ABITABILITA'** del 07/02/1969 risulta superato ed inefficace quantomeno in riferimento al solo immobile oggetto del presente elaborato peritale;
- **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 BRINDISI, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risulta essere stata realizzata:**

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:**
 - All'interno dell'attuale Ufficio n. 5 è stata abbattuta una tramezzatura interna in fette di tufo che perimetrava un ulteriore vano w.c., al fine di dare maggiore ampiezza al vano ufficio n. 5;
 - Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, né relativi eventuali rilasci, le stesse, **RISULTANO COMUNQUE SANABILI** ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del



Studio Tecnico StruCtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: lucianogeometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
11 di 27

settore operanti nel comune di Brindisi ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge
per un costo totale di € 2.200,00 oltre Iva e cassa come per legge;

- Occorre, inoltrare all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.
- **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**
Occorre, inoltrare all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.

1.c LOTTO UNICO

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

- Permesso di Abitabilità : REPERITO PERMESSO DI ABITABILITA' del 07/02/1969 =
ATTENZIONE – L'abitabilità di cui innanzi fa riferimento allo stato originario dello stabile condominiale ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, ovvero, attiene alla sola **PRATICA N. 1333/74 DEL 08/05/1967 – Successivamente al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, NON RISULTANO ESSERCI NUOVE RICHIESTE E RELATIVI RILASCI DI CERTIFICATI DI AGIBILITA'- ABITABILITA', pertanto il PERMESSO DI ABITABILITA'** del 07/02/1969 risulta superato ed inefficace quantomeno in riferimento al solo immobile oggetto del presente elaborato peritale;

1.d. LOTTO UNICO

- **(Identificazione Catastale)**

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 39/2025 R.G. Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE ad USO UFFICIO al piano 2°, costituito da n. 7,5 vani, inglobato in un più ampio stabile condominiale, ricadente in zona centrale del Comune di Brindisi, in Corso Giuseppe Garibaldi n. 27. Il locale ad uso UFFICIO risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 190, particella n° 1207, subalterno 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, Rendita € 2.982,54, [REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1000/1000. L'immobile confina a nord, est ed ovest con altri immobili di proprietà terzi, a sud con la sede viaria di Corso Giuseppe Garibaldi ove al civico n. 27.



Studio Tecnico StruCtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
12 di 27

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

- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre IVA e cassa come per legge.
- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge, **per un costo totale pari ad € 2.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge;**
- Dalle disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento.** (vedi allegati nn. 4 e 9)
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessita di eseguire eventuale divisione.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a. LOTTO UNICO

(Individuazione del bene componente il lotto)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 39/2025 R.G. Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un LOCALE ad USO UFFICIO al piano 2°, costituito da n. 7,5 vani, inglobato in un più ampio stabile condominiale, ricadente in zona centrale del Comune di Brindisi, in Corso Giuseppe Garibaldi n. 27. Il locale ad uso UFFICIO risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 190, particella n° 1207, subalterno 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, Rendita € 2.982,54, attribuito in ditta a [REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1000/1000.



L'immobile confina a nord, est ed ovest con altri immobili di proprietà terzi, a sud con la sede viaria di Corso Giuseppe Garibaldi ove al civico n. 27 è posto l'accesso allo stabile condominiale.

2.b. LOTTO UNICO

(Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il locale ad uso UFFICIO oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da un immobile al piano 2° facente parte di un più ampio stabile condominiale che si eleva su 7 piani, il tutto ricadente in zona centrale del Comune di Brindisi, in Corso Garibaldi n. 27, quest'ultima arteria stradale, a notevole traffico veicolare. Tutt'attorno all'immobile vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto Locale risulta mediocrementemente rifinito, difatti le facciate esterne sono rivestite con mattonelle cermiche di mediocre qualità in mediocre stato di conservazione. La struttura portante del locale quanto dell'intero stabile condominiale risulta essere del tipo mista in parte realizzata in muratura portante in tufo a doppio paramento (a blocco accoppiato) dallo spessore variabile da cm. 20 a cm. 30 ed in arte con intelaiatura in c.a. con travi e pilastri. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi piani, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in tufo a doppio paramento dallo spessore di cm. 20/50, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20.

Il locale ad uso ufficio oggetto di esecuzione in particolare risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico di un ingresso, dal quale si accede ad un ampio corridoio che permette di raggiungere n. 5 vani ufficio, n. 2 w.c., un ripostiglio e n. 3 balconi.

L'accesso al locale avviene da vano scala condominiale, il tutto posto al civ. 27 di Corso G. Garibaldi. Il condominio dispone di ascensore comune.

2.c. LOTTO UNICO

(Stato di possesso dell'immobile)

Il locale ad Uso Ufficio, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava libero da cose e persone. L'immobile era nella piena disponibilità del debitore. Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso inoltre che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome del debitore, in qualità di locatore, per la fruizione dell'immobile in questione;



Studio Tecnico StruTtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
14 di 27

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 08/05/2025, si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Trascrizione contro del 13/03/2025 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 28/02/2025, Registro Generale n. 4671, Registro Particolare n. 3812, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, C.F. 800 070 20748, sede BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI POGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Soggetto a favore:** **CONDOMINIO CORSO GARIBALDI n. 27**, con sede BRINDISI (BR), C.F. 91023120743, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- **Unità negoziale n. 1 :** FABBRICATO - N.C.E.U del Comune di BRINDISI (BR), Foglio di mappa n° 190, p.lla n° 1207, sub.16, cat. A/10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 7.5 vani, ubicato in Corso Garibaldi n. 27, Piano 2.

➤ **Iscrizione del 22/12/2023 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 22/08/2023, Registro Generale n. 24725, Registro Particolare n. 2148, Numero di Repertorio 3302/2023, PUBBLICO UFFICIALE GIUDICE DI PACE DI BARI (BA), C.F. 931 448 00724, IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.

– **Soggetto a favore:** **BRUNO MILELLA & C. S.R.L.**, sede BARI (BA), C.F. 03214640728, domicilio ipotecario eletto BARI - VIA N. DALL'ARCA 18 C/O Avv. LOSETO T., per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- **Unità negoziale n. 1:** FABBRICATO - N.C.E.U del Comune di BRINDISI (BR), Foglio di mappa n° 190, p.lla n° 1207, sub.16, cat. A/10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 7.5 vani, ubicato in Corso Garibaldi n. 27, Piano 2.

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

➤ **Trascrizione contro del 13/03/2025 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 28/02/2025, Registro Generale n. 4671, Registro Particolare n. 3812, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, C.F. 800 070 20748, sede BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI POGNORAMENTO IMMOBILI.
- **Soggetto a favore: CONDOMINIO CORSO GARIBALDI n. 27**, con sede BRINDISI (BR), C.F. 91023120743, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;
- **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
- **Unità negoziale n. 1 : FABBRICATO - N.C.E.U del Comune di BRINDISI (BR)**, Foglio di mappa n° 190, p.lla n° 1207, sub.16, cat. A/10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 7.5 vani, ubicato in Corso Garibaldi n. 27, Piano 2.

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

➤ **Iscrizione del 22/12/2023 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 22/08/2023, Registro Generale n. 24725, Registro Particolare n. 2148, Numero di Repertorio 3302/2023, PUBBLICO UFFICIALE GIUDICE DI PACE DI BARI (BA), C.F. 931 448 00724, IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.
- **Soggetto a favore: BRUNO MILELLA & C. S.R.L.**, sede BARI (BA), C.F. 03214640728, domicilio ipotecario eletto BARI - VIA N. DALL'ARCA 18 C/O Avv. LOSETO T., per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
- **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
- **Unità negoziale n. 1: FABBRICATO - N.C.E.U del Comune di BRINDISI (BR)**, Foglio di mappa n° 190, p.lla n° 1207, sub.16, cat. A/10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 7.5 vani, ubicato in Corso Garibaldi n. 27, Piano 2.

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

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



Studio Tecnico StruCtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
16 di 27

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

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

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

- All'interno dell'attuale Ufficio n. 5 è stata abbattuta una tramezzatura interna in fette di tufo che perimetrava un ulteriore vano w.c., al fine di dare maggiore ampiezza al vano ufficio n. 5;
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, né relativi eventuali rilasci, le stesse, **RISULTANO COMUNQUE SANABILI** ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge **per un costo totale di € 2.200,00 oltre Iva e cassa come per legge;**

- Occorre, inoltrare all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.

- **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**

Occorre, inoltrare all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** 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:**

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

Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge, **per un costo totale di € 2.200,00 oltre Iva e cassa come per legge;**

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

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

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio – 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 08/05/2025, si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Trascrizione contro del 13/03/2025 :**

• ATTO GIUDIZIARIO del 28/02/2025, Registro Generale n. 4671, Registro Particolare n. 3812, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI, C.F. 800 070 20748, sede BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI POGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Soggetto a favore: CONDOMINIO CORSO GARIBALDI n. 27**, con sede BRINDISI (BR), C.F. 91023120743, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

– **Unità negoziale n. 1 : FABBRICATO - N.C.E.U del Comune di BRINDISI (BR), Foglio di mappa n° 190, p.lla n° 1207, sub.16, cat. A/10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 7.5 vani, ubicato in Corso Garibaldi n. 27, Piano 2.**

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



Studio Tecnico Strutturale
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano@geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
18 di 27

2d₃ Altre informazioni per l'acquirente.

- L'immobile oggetto di esecuzione si presenta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Il locale ad uso Ufficio internamente necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria quali nuova pitturazione, revisione/adeguamento/rifacimento dell'impianto elettrico, da adeguarsi alle vigenti norme in materia, sostituzione infissi interni ed esterni, realizzazione di impianto termico di riscaldamento e/o climatizzazione;
- Ripristini intonaci sottobalconi;
- La gestione contabile, fiscale ed amministrativa del condominio è affidata al Ragioniere Salvatore MUNAFO', con sede in Brindisi in Via Marco Pacuvio n. 54, tel 0831/525630, e-mail: amministrazioni.munafò@tin.it;
- L'amministratore di condominio come innanzi identificato, alla richiesta del CTU attinente la definizione della situazione contabile dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha fornito i seguenti riscontri:
- SI SEGNALANO SPESE fisse di gestione o manutenzione come da indicazioni dell'Amministratore di Condominio: **IMPORTO SPESE ANNUE € 679,51;**
- SI SEGNALANO spese ordinarie annue di gestione dell'immobile come da indicazioni dell'Amministratore di Condominio: **IMPORTO SPESE ANNUE € 679,51;**
- SI SEGNALANO spese STRAORDINARIE per manutenzione delle facciate laterali deliberate in data 17/07/2025, come da indicazioni dell'Amministratore di Condominio: **IMPORTO SPESE € 1.809,88;**
- Si SEGNA LA situazione debitoria relativa all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare 39/2025, come da indicazioni dell'Amministratore di Condominio: **IMPORTO SPESE € 10.212,01;**
- L'amministratore di Condominio Rag. Salvatore Munafò ha comunicato di NON essere in possesso del regolamento di condominio o tabelle millesimali, avendo utilizzato per la contabilità condominiale i valori millesimali "ereditati" dal precedente amministratore e che i condomini hanno sempre approvato;
- L'amministratore di Condominio Rag. Salvatore Munafò ha comunicato: si riporta testualmente " I millesimi dell'appartamento sono i seguenti: Tab. A 48,00; Tab. B 42,00;
- Esistono difformità urbanistico – edilizie-catastali quali:
Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di BRINDISI, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di



sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risulta essere stata realizzata:**

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

- All'interno dell'attuale Ufficio n. 5 è stata abbattuta una tramezzatura interna in fette di tufo che perimetrava un ulteriore vano w.c., al fine di dare maggiore ampiezza al vano ufficio n. 5;
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita richiesta di autorizzazione urbanistica – edilizia, né relativi eventuali rilasci, le stesse, **RISULTANO COMUNQUE SANABILI** ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, attraverso il pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, nonché mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge **per un costo totale di € 2.200,00 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: **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**

- Occorre inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Docfa per l'aggiornamento planimetrico essendo di fatti stata realizzata (sebbene in assenza di titolo edilizio) la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Brindisi i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre IVA e cassa come per legge.
- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Latiano ammontano ad € 1.200,00 oltre Iva e Cassa come per legge, **per un costo totale pari ad € 2.200,00 oltre Iva e cassa come per legge;**



➤ (Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)

- **Attuale Proprietario dal 18/05/2000 ad oggi:** [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1000/1000;
- **Immobile:** Locale ad uso UFFICIO, piano 2°, sito nel Comune di BRINDISI (BR), censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio di mappa n° 190, particella n° 1207, sub.16, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, classe 2°, consistenza 7.5 vani, Rendita € 2.982,54, Superficie catastale 146 mq, ubicato in CORSO GARIBALDI n. 27;
- **Provenienza:** Atto del 18/05/2000 - Pubblico Ufficiale Notaio Dott. CAFARO, con sede in BRINDISI (BR), Repertorio n. 45883 - PU sede di BRINDISI (BR), Registrazione n. 1728, Registrato in data 30/05/2000 - COMPRAVENDITA IMMOBILIARE, Voltura n. 8164.1/2000 - Pratica n. 41335 in atti dal 12/03/2001.

2.e. LOTTO UNICO

“DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE AD USO UFFICIO”

Il locale ad uso UFFICIO oggetto di esecuzione immobiliare, è costituita da un locale al piano 2° facente parte di un più ampio stabile condominiale che si eleva su 7 piani, il tutto ricadente in zona centrale del Comune di Brindisi, in Corso Garibaldi n. 27, quest'ultima arteria stradale, a notevole traffico veicolare. Tutt'attorno all'immobile vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto Locale risulta mediocrementemente rifinito, difatti le facciate esterne sono rivestite con mattonelle cermiche di mediocre qualità in mediocre stato di conservazione. La struttura portante del locale quanto dell'intero stabile condominiale risulta essere del tipo mista in parte realizzata in muratura portante in tufo a doppio paramento (a blocco accoppiato) dallo spessore variabile da cm. 20 a cm. 30 ed in arte con intelaiatura in c.a. con travi e pilastri. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi piani, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in tufo a doppio paramento dallo spessore di cm. 20/50, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20.

Il locale ad uso ufficio in questione in particolare risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico di un ingresso, dal quale si accede ad un ampio corridoio che permette di raggiungere n. 5 vani ufficio, n. 2 w.c./bagni, un ripostiglio e n. 3 balconi.

L'accesso al locale avviene da vano scala condominiale, il tutto posto al civ. 27 di Corso G. Garibaldi. Il condominio dispone di ascensore comune.

L'immobile, internamente risulta rifinito con pavimenti in marmo di colore scuro al quale, in alcuni vani, è stato sovrapposto un pavimento in parquet, gli intonaci interni sono del tipo civile liscio bianchi



Studio Tecnico Strutturale
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e-mail: luciano@geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometrallucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
21 di 27

in mediocre stato di conservazione, necessitanti di nuova pitturazione per dare uniformità di cromia, gli intonaci esterni, ovvero in facciata dello stabile condominiale risultano rispettivamente, sul prospetto aggettante su Corso G. Garibaldi rivestiti con mattonelle ceramiche in mediocre stato di conservazione, sul prospetto posteriore del locale rifiniti con intonaco plastico, di colore giallo ocra, rifinito a spatola in mediocre stato di conservazione, necessitante di interventi di manutenzione ordinaria quale ripristino puntuale degli intonaci e nuova pitturazione per dare uniformità di cromia. All'interno dei vani bagno e w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di mediocre qualità.

La pavimentazione del balconi risulta realizzata in mattonelle di ceramica in mediocre stato di conservazione. Tutti gli infissi sia interni che esterni risultano realizzati in legno in pessimo stato di conservazione, necessitanti di essere sostituiti.

Il locale è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno il quale necessita obbligatoriamente di lavori di adeguamento alle vigenti norme in materia, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto telefonico, non si è rilevata la presenza di impianto termico di riscaldamento e/o climatizzazione. Le pareti dei vano scala, si presentano ben pulite pitturate con idropittura di colore chiaro. Gli scalini dei vano scala, sia le alzate che le pedate, sono realizzati in lastre marmoree di colore chiaro lucido.

Si segnala che occorre operare il ripristino degli intonaci dei sottobalconi oramai ammalorati.

La gestione contabile, fiscale ed amministrativa del condominio è affidata al Ragioniere Salvatore MUNAFO', con sede in Brindisi in Via Marco Pacuvio n. 54, tel 0831/525630, e-mail: amministrazioni.munaf@tin.it;



Studio Tecnico StruCtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e-mail: luciano geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
22 di 27

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

LOCALE USO UFFICIO - Piano 2°	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	5,85 mq.
Vano Ufficio n. 1	35,50 mq.
Vano Ufficio n. 2	9,00 mq.
Vano Ufficio n. 3	15,50 mq.
Vano Ufficio n. 4	16,00 mq.
Vano Ufficio n. 5	11,80 mq.
Corridoio	18,00 mq.
W.c.	2,40 mq.
Bagno	4,40 mq.
Ripostiglio	6,10 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 124,55</u>
Balcone 1	3,30 mq.
Balcone 2	3,50 mq.
Balcone 3	5,80 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE BALCONI E TERRAZZA</u>	<u>Mq. 12,60</u>

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE UTILE
Vani Principali	148,80 mq.
Balconi e Terrazza al 30% fino a 12,60 mq.= mq. 12,60 x 30%	3,80 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 152,60</u>

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



Studio Tecnico Strutturale
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano@geometa.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometa-luciano.bufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
23 di 27

2.f. LOTTO UNICO :

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

- NESSUNA RIFERITA ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA N. 39/2025;
- VANO SCALA CONDOMINIALE;
- ASCENSORE CONDOMINIALE;

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
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Brindisi;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Brindisi;
- 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



Studio Tecnico Strutturale
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e-mail: lucianogeometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
24 di 27

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 € 950,00 ad un massimo di € 1.500,00 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, considerate altresì le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessitanti, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 1.200,00 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	
152,60	€ 1.200,00	1,00	0,75	€ 137.340,00

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad **€ 137.340,00 in CIFRA TONDA € 137.300,00 (diconsi Euro Centotrentasettemila Trecento/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 :

$$= \text{Valore Immobile} - 15\% =$$

$$= € 137.300,00 - 15\% = € 116.705,00$$

$$\text{➤ Si segnala oneri per Redazione pratica edilizia – C.I.L.A. con sanzione} = € 2.200,00;$$

$$\text{➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche catastali} = € 800,00;$$

$$\text{➤ Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri pratiche urbanistica e catastale = € 116.705,00 – (€ 2.200,00 - € 800,00) = € 113.705,00 in C.T. 113.700,00 (diconsi Euro Centotredicimila Settecento/00).$$



Studio Tecnico Strutturale
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e-mail: luciano@geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometrallucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
25 di 27

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.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

Tanto Vi dovevo ad evasione dell'Incarico conferitomi.

Ceglie Messapica li 08 Settembre 2025

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO



Studio Tecnico StruCtura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: lucianogeometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
26 di 27

ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Documentazione Fotografica;
3. Planimetria stato dei luoghi sc.1:100;
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 Brindisi e relativi riscontri – Titoli Edilizi;
7. Accertamenti Ipocatastali aggiornati al 08/05/2025;
8. Istanza Amministratore di Condominio e relativi riscontri;
9. Attestazioni invio perizia alle parti;

Ceglie Messapica li 08 Settembre 2025

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO



Studio Tecnico Struttura
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895
e.mail: luciano@geometra@yahoo.it - P.E.C. luciano.bufano@geopec.it - www.geometralucianobufano.it - P. Iva 02056930742

Pagina
27 di 27

