

TRIBUNALE DI BRINDISI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 57/2024 R.G.Es**

- **G.E.** : *Dott. Francesco GILIBERTI*
- **C.T.U.** : *Geom. Luciano BUFANO;*
- **Proc. Esec.** : *N. 57/2024 R.G. Es.;*
- **Creditore** : *ORGANA S.P.V. s.r.l.*
- **Debitori** [REDACTED]

Ceglie Messapica lì 09 Marzo 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 32

PREMESSA

➤ Con provvedimento disposto in data 14/06/2024, l'Ill.mo G.E. Dott. Stefano SALES, conferiva al sottoscritto Geom. Luciano BUFANO, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brindisi al N° 1307 ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brindisi al N° 2283, con Studio Tecnico in Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR), incarico quale C.T.U nell'esecuzione immobiliare Nr. 57/2024 R.G. Es. Imm.re – **promossa da ORGANA S.P.V. S.R.L. contro il Sig. [REDACTED]**

➤ In data 25/06/2024, il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento a mezzo canale telematico e venivano pertanto posti i seguenti quesiti:

1. Provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei.

Inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E., OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE :

1a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti;

1b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85, n° 724/94 e n° 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n° 28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **Allegli 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; allegli 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 alleggi 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. Luigi DE FRANCO, fissavano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/07/2024 ore 9:30, inviando idonee comunicazioni alle parti (*Vedasi allegato n. 12*);
- Lo scrivente C.T.U. Geom. Luciano BUFANO, di concerto col Custode Avv. Luigi DE FRANCO, fissavano nuovamente l'inizio delle operazioni peritali per il successivo giorno 03/09/2024 ore 9:30, inviando nuovamente idonee comunicazioni alle parti (*Vedasi allegato n. 12*);
- Lo scrivente C.T.U. Geom. Luciano BUFANO, di concerto col Custode Avv. Luigi DE FRANCO, fissavano per l'ennesima volta l'inizio delle operazioni peritali per il successivo giorno 31/01/2025 ore 10:00, inviando nuovamente idonee comunicazioni alle parti (*Vedasi allegato n. 12*);
- In data 31/01/2025, come da comunicazione inviata dallo scrivente al creditore procedente e ai debitori, il sottoscritto C.T.U. Geom. BUFANO Luciano, unitamente al Custode Avv. Luigi DE FRANCO, erano siti in BRINDISI in Via Seneca n. 66, ovvero presso i luoghi oggetto di esecuzione. Sul posto, alla data e all'ora prestabilita vi era il debitore [REDACTED] coniuge di quest'ultimo [REDACTED] (procuratore del debitore); nessuno compariva per il creditore procedente. [REDACTED] permetteva l'accesso all'immobile e pertanto, si eseguivano i rilievi metrici, plano-altimetrici e fotografici utili all'espletamento dell'incarico;
- In data 19/07/2024, lo scrivente indirizzava all'Ufficio anagrafe del comune di BRINDISI, idonea richiesta di certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine a carico dei debitori, che venivano forniti in data 23/07/2024 (*vedi Allegato n°7*);
- In data 19/07/2024, lo scrivente estraeva dall'Agenzia del Territorio di Brindisi planimetria catastale, visura catastale e stralcio di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione (*vedi allegati nn. 4 e 5*);

- In data 19/07/2024, lo scrivente indirizzava all'Agenzia delle Entrate di Brindisi idonea richiesta mirata all'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di locazioni, comodati, etc, gravanti sul bene oggetto di esecuzione (*vedi allegati n. 8*);
- In data 09/12/2024, non avendo ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di Brindisi nessun riscontro alla richiesta di cui al precedente punto, inviava nuovamente richiesta mirata all'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di locazioni, comodati, etc, gravanti sul bene oggetto di esecuzione (*vedi allegati n. 8*), sollecitandone riscontro;
- In data 03/02/2025, lo scrivente indirizzava a mezzo pec, all'Ufficio Tecnico Comunale di BRINDISI, idonea istanza, al fine di eseguire i necessari accertamenti Urbanistico – Edilizi utili all'espletamento dell'incarico (*vedi allegati n. 6*);
- In data 13/02/2025, lo scrivente sollecitava personalmente 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;
- Il predetto ufficio forniva la documentazione e i relativi riscontri urbanistici richiesti in data 19/02/2025 (*vedi Allegato n°6*).

RISPOSTA AI QUESITI

1. LOTTO UNICO - Appartamento

- Il sottoscritto C.T.U. dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte, dopo un'attenta disamina ne ha appurato la completezza. Per quanto innanzi quindi, di concerto col Custode Avv. Luigi De Franco, fissavano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/07/2024 ore 9:30, inviando idonee comunicazioni alle parti;
- Non reperendo nessuno sul posto alla data e ora prestabilita per l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente C.T.U. Geom. Luciano BUFANO, di concerto col Custode Avv. Luigi DE FRANCO, fissavano nuovamente l'inizio delle operazioni peritali per il successivo giorno 03/09/2024 ore 9:30, inviando nuovamente idonee comunicazioni alle parti;
- Non reperendo nuovamente nessuno sul posto alla data e ora prestabilita per l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente C.T.U., di concerto col Custode, fissavano per l'ennesima volta l'inizio delle operazioni peritali per il successivo giorno 31/01/2025 ore 10:00, inviando nuovamente idonee comunicazioni alle parti;
- In data 31/01/2025, il debitore permetteva l'accesso all'immobile e pertanto, si eseguivano i rilievi metrici, plano-altimetrici e fotografici utili all'espletamento dell'incarico;

1.a. LOTTO UNICO

(Individuazione del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 57/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione di tipo economico al piano TERRA, costituito da n. 6,5 vani, con sovrastante altra unità immobiliare di proprietà terzi, ricadente in zona semicentrale del Comune di Brindisi, in Via Seneca n. 66. L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 54, particella n° 488, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita € 621,04, attribuito in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile confina a nord, sud ed est con altre abitazioni di proprietà terzi, e ad ovest con la Via Seneca. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui l'ORGANA S.P.V. S.R.L. 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)

- L'immobile risulta essere stato realizzato con:
 - **LICENZA DI COSTRUZIONE** n. 2051 del 07/04/1964 (Piano Terra - **OGGETTO** di procedura esecutiva);
 - **LICENZA DI COSTRUZIONE** n. 3710 del 11/07/1964 (Piano 1° - **NON** oggetto di procedura esecutiva);
 - **CONCESSIONE IN SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE** (Art. 31 L. 47/85 e ss.mm.ii.) n. 686 A / 208 del Registro del 02/12/2003 (Piano Terra – **OGGETTO** di procedura esecutiva) – Relata di notifica del 18.12.2003;
 - **CONCESSIONE IN SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE** (Art. 31 L. 47/85 e ss.mm.ii.) n. 686 B / 207 del Registro del 02/12/2003 (Piano 1° - **NON** oggetto di procedura esecutiva) - Relata di notifica del 18.12.2003;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**: NON REPERITO;
- **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:**

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

- Il vano tinello è stato adibito a sala da pranzo e nel medesimo vano è stata eliminata una finestra che aggettava in un pozzo luce attiguo al vano scala, ancora è stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce di cui innanzi;
- Nel vano tinello oggi adibito a sala da pranzo è stata chiusa in muratura una porta che permetteva l'eccesso diretto alla camera da letto n. 2, quest'ultima oggi accessibile dal solo disimpegno n. 2;
- Nella camera da letto n. 2, una porta che aggettava in un ulteriore pozzo luce retrostante l'abitazione è stata ridimensionata in finestra;



- 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.

2) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:

- E' stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra nel vano tinello (ora sala da pranzo) e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce e quest'ultimo è stato adibito a vano cucina, previa installazione di una copertura in lamiera coibentata;

- 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 **NON RISULTANO SANABILI** pertanto occorre ripristinare i luoghi mediante la rimozione della copertura in lamiera coibentata dell'attuale vano cucina, e ripristinare la preesistente finestra.

Si è provveduto pertanto a calcolare un costo per la demolizione a farsi e ripristino dello stato dei luoghi, anche sulla base dei costi medi di mercato attualmente in uso nella provincia di Brindisi per opere similari, il quale è stato stimato in € 4.000,00 oltre Iva, compreso gli oneri per il conferimento a discarica autorizzata di tutti i materiali di risulta.

- 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)

- L'immobile risulta essere stato realizzato con:
 - **LICENZA DI COSTRUZIONE** n. 2051 del 07/04/1964 (Piano Terra - **OGGETTO** di procedura esecutiva);
 - **LICENZA DI COSTRUZIONE** n. 3710 del 11/07/1964 (Piano 1° - **NON** oggetto di procedura esecutiva);
 - **CONCESSIONE IN SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE** (Art. 31 L. 47/85 e ss.mm.ii.) n. 686 A / 208 del Registro del 02/12/2003 (Piano Terra - **OGGETTO** di procedura esecutiva) – Relata di notifica del 18.12.2003;
 - **CONCESSIONE IN SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE** (Art. 31 L. 47/85 e ss.mm.ii.) n. 686 B / 207 del Registro del 02/12/2003 (Piano 1° - **NON** oggetto di procedura esecutiva) - Relata di notifica del 18.12.2003;
 - 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:**

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

- Il vano tinello è stato adibito a sala da pranzo e nel medesimo vano è stata eliminata una finestra che ageggiava in un pozzo luce attiguo al vano scala, ancora è stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce di cui innanzi;
- Nel vano tinello oggi adibito a sala da pranzo è stata chiusa in muratura una porta che permetteva l'eccesso diretto alla camera da letto n. 2, quest'ultima oggi accessibile dal solo disimpegno n. 2;
- Nella camera da letto n. 2, una porta che ageggiava in un ulteriore pozzo luce retrostante l'abitazione è stata ridimensionata in finestra;
- 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.

2) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:

- E' stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra nel vano tinello (ora sala da pranzo) e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce e quest'ultimo è stato adibito a vano cucina, previa installazione di una copertura in lamiera coibentata;
- 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 **NON RISULTANO SANABILI** pertanto occorre ripristinare i luoghi mediante la rimozione della copertura in lamiera coibentata dell'attuale vano cucina, e ripristinare la preesistente finestra.

Si è provveduto pertanto a calcolare un costo per la demolizione a farsi e ripristino dello stato dei luoghi, anche sulla base dei costi medi di mercato attualmente in uso nella provincia di Brindisi per opere similari, il quale è stato stimato in € 4.000,00 oltre Iva, compreso gli oneri per il conferimento a discarica autorizzata di tutti i materiali di risulta.

- 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)

- a. Permesso di Abitabilità : NON REPERITO;

1.d. LOTTO UNICO

• (Identificazione Catastale)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 57/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO, risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 54, particella n° 488, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita € 621,04, attribuito in ditta a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] piena Proprietà. L'immobile confina a nord, sud ed est con altre abitazioni di proprietà terzi, a ovest con la Via Seneca.

(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 necessità 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. 57/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione di tipo economico al piano terra, costituito da n. 6,5 vani, facente parte di un più ampio stabile condominiale che si eleva su 2 piani, il tutto ricadente in zona semicentrale del Comune di Brindisi, in Via Seneca n. 66. L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 54, particella n° 488, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita € 621,04, attribuito in ditta [REDACTED] Piena Proprietà. L'immobile confina a nord, sud, e est con altre abitazioni di proprietà terzi, a ovest con la Via Seneca.

2.b. LOTTO UNICO

(Descrizione complessiva e sintetica del bene)

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è costituita da un appartamento al piano terra, facente parte di un più ampio stabile condominiale che si eleva su 2 piani, il tutto ricadente in zona semicentrale del Comune di Brindisi, in Via Seneca n. 66, quest'ultima arteria stradale, a modesto 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.. Detta abitazione risulta discretamente rifinita, difatti gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione. La struttura portante dell'abitazione risulta essere realizzata in muratura portante a doppio paramento dallo spessore variabile da cm. 25 a cm. 50. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in tufo a doppio paramento dallo spessore di cm. 25/50, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20.

L'abitazione oggetto di esecuzione in particolare risulta avere modeste dimensioni e si compone nello specifico di un ingresso - disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, al vano w.c. ed alla sala da pranzo, da quest'ultima si accede ad un vano cucina ricavato in un pozzo luce, ed a un ulteriore disimpegno che permette di accedere alla ulteriore camera da letto, ad un vano lavanderia dal quale si accede all'ulteriore pozzo luce retrostante l'abitazione.

L'accesso all'abitazione avviene da piccolo atrio scoperto condominiale, dal quale si accede al vano scala condominiale, il tutto posto al civ. 66 di via Seneca

2.c. LOTTO UNICO

(Stato di possesso dell'immobile)

L'abitazione, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente si presentava occupato dal debitore Sig. [REDACTED] ovvero dal nucleo familiare di quest' ultimo. 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;

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 26/02/2025, (vedi Allegato n° 10) ,si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Trascrizione contro del 29/04/2024:**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, (Trascrizione del 29/04/2024), Registro Generale n. 8292, Registro Particolare n. 6965, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Soggetto a favore :** *ORGANA SPV SRL*, sede CONEGLIANO (TV), C.F.05277610266;
- **Soggetto contro** [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/1;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

➤ **Iscrizione contro del 16/05/2008:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 16/05/2008), Registro Generale n. 10181, Registro Particolare n. 1597, Numero di Repertorio 1488/1134, ATTO NOTARILE PUBBLICO, Pubblico Ufficiale NOTAIO CORRADO GIANANDREA ;
- **Soggetto a favore:** *Intesa San Paolo S.P.A.*, sede Torino, C.F. 00799960158 ;

- **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 – Bene Personale;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

➤ **Iscrizione contro del 12/10/2017:**

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – (Iscrizione del 12/10/2017), Registro Generale n. 15377, Registro Particolare n. 1928, Numero di Repertorio 1388/2417, ALTRO ATTO Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE–RISCOSSIONE;
- **Soggetto a favore:** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede Roma, C.F. 13756881002;
- **Soggetto contro** [REDACTED]

[REDACTED] Piena Proprietà 1/1;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

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

➤ **Trascrizione contro del 29/04/2024:**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, (Trascrizione del 29/04/2024), Registro Generale n. 8292, Registro Particolare n. 6965, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Soggetto a favore :** *ORGANA SPV SRL*, sede CONEGLIANO (TV), C.F.05277610266;
- **Soggetto contro** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

➤ **Iscrizione contro del 16/05/2008:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 16/05/2008), Registro Generale n. 10181, Registro Particolare n. 1597, Numero di Repertorio 1488/1134, ATTO NOTARILE PUBBLICO, Pubblico Ufficiale NOTAIO CORRADO GIANANDREA ;
- **Soggetto a favore:** *Intesa San Paolo S.P.A.*, sede Torino, C.F. 00799960158 ;
- **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 – Bene Personale;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.



➤ **Iscrizione contro del 12/10/2017:**

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** – (Iscrizione del 12/10/2017), Registro Generale n. 15377, Registro Particolare n. 1928, Numero di Repertorio 1388/2417, ALTRO ATTO Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE–RISCOSSIONE;
- **Soggetto a favore:** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede Roma, C.F. 13756881002;
- **Soggetto contro** [REDACTED]

[REDACTED] Piena Proprietà 1/1;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

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

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana, 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:**

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:**

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

- Il vano tinello è stato adibito a sala da pranzo e nel medesimo vano è stata eliminata una finestra che ageggiava in un pozzo luce attiguo al vano scala, ancora è stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce di cui innanzi;
- Nel vano tinello oggi adibito a sala da pranzo è stata chiusa in muratura una porta che permetteva l'eccesso diretto alla camera da letto n. 2, quest'ultima oggi accessibile dal solo disimpegno n. 2;



- Nella camera da letto n. 2, una porta che ageggiava in un ulteriore pozzo luce retrostante l'abitazione è stata ridimensionata in finestra;
- 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.

2) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:

- E' stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra nel vano tinello (ora sala da pranzo) e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce e quest'ultimo è stato adibito a vano cucina, previa installazione di una copertura in lamiera coibentata;
- 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 **NON RISULTANO SANABILI** pertanto occorre ripristinare i luoghi mediante la rimozione della copertura in lamiera coibentata dell'attuale vano cucina, e ripristinare la preesistente finestra.

Si è provveduto pertanto a calcolare un costo per la demolizione a farsi e ripristino dello stato dei luoghi, anche sulla base dei costi medi di mercato attualmente in uso nella provincia di Brindisi per opere similari, il quale è stato stimato in € 4.000,00 oltre Iva, compreso gli oneri per il conferimento a discarica autorizzata di tutti i materiali di risulta.

• **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.



➤ **Difficoltà 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 26/02/2025, (vedi Allegato n° 9) ,si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Trascrizione contro del 29/04/2024:**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, (Trascrizione del 29/04/2024), Registro Generale n. 8292, Registro Particolare n. 6965, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

– **Soggetto a favore : ORGANA SPV SRL**, sede CONEGLIANO (TV), C.F.05277610266;

– **Soggetto contro** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1;



Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

➤ **Iscrizione contro del 16/05/2008:**

• IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 16/05/2008), Registro Generale n. 10181, Registro Particolare n. 1597, Numero di Repertorio 1488/1134, ATTO NOTARILE PUBBLICO, Pubblico Ufficiale NOTAIO CORRADO GIANANDREA ;

– **Soggetto a favore:** *Intesa San Paolo S.P.A.*, sede Torino, C.F. 00799960158 ;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 – Bene Personale;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

➤ **Iscrizione contro del 12/10/2017:**

• IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – (Iscrizione del 12/10/2017), Registro Generale n. 15377, Registro Particolare n. 1928, Numero di Repertorio 1388/2417, ALTRO ATTO Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE;

- **Soggetto a favore:** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede Roma, C.F. 13756881002;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Piena Proprietà 1/1;

Unità immobiliare: Abitazione sita in BRINDISI (BR) in Via Seneca, distinta nel N.C.E.U. al fg. 54, p.lla 488, sub. 1, Cat. A3 – Consistenza 6,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

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 Eurotrecentosessanta/00).

➤ **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 pari ad € 2.200,00 oltre Iva e cassa come per legge;**

2d3 Altre informazioni per l'acquirente.

- L'immobile oggetto di esecuzione si presenta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Non si segnalano spese fisse di gestione o manutenzione;
- NON vi sono spese ordinarie annue di gestione dell'immobile;
- L'appartamento internamente necessita di piccole opere di manutenzione ordinaria quali la revisione/adeguamento dell'impianto elettrico, da adeguarsi alle vigenti norme in materia;
- L'appartamento esternamente necessita di opere di manutenzione ordinaria con particolare riferimento alla pitturazione delle facciate;
- 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:**

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

- Il vano tinello è stato adibito a sala da pranzo e nel medesimo vano è stata eliminata una finestra che aggettava in un pozzo luce attiguo al vano scala, ancora è stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce di cui innanzi;
- Nel vano tinello oggi adibito a sala da pranzo è stata chiusa in muratura una porta che permetteva l'eccesso diretto alla camera da letto n. 2, quest'ultima oggi accessibile dal solo disimpegno n. 2;

- Nella camera da letto n. 2, una porta che ageggiava in un ulteriore pozzo luce retrostante l'abitazione è stata ridimensionata in finestra;
- 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.

2) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, in assenza di idoneo titolo edilizio legittimante tali modifiche e nello specifico:

- E' stato aperto, in sostituzione della preesistente finestra nel vano tinello (ora sala da pranzo) e nella medesima posizione, un varco direttamente comunicante col pozzo luce e quest'ultimo è stato adibito a vano cucina, previa installazione di una copertura in lamiera coibentata;
- 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 **NON RISULTANO SANABILI** pertanto occorre ripristinare i luoghi mediante la rimozione della copertura in lamiera coibentata dell'attuale vano cucina, e ripristinare la preesistente finestra.

Si è provveduto pertanto a calcolare un costo per la demolizione a farsi e ripristino dello stato dei luoghi, anche sulla base dei costi medi di mercato attualmente in uso nella provincia di Brindisi per opere similari, il quale è stato stimato in € 4.000,00 oltre Iva, compreso gli oneri per il conferimento a discarica autorizzata di tutti i materiali di risulta.

- 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 04/09/1993 ad oggi:** [REDACTED]
[REDACTED] Piena Proprietà di fabbricato;
- **Immobile:** Abitazione censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 54, particella n° 488, subalterno 1;
- **Provenienza:** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/1993 – CONS. D'USUFRUTTO DI [REDACTED] Voltura n. 1497.1/1994 – Pratica n. 48861 in atti dal 21/03/2001;

2.e. LOTTO UNICO

“DESCRIZIONE ANALITICA DELL’ABITAZIONE”

L’abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è costituita da un appartamento al piano terra, facente parte di un più ampio stabile condominiale che si eleva su 2 piani, il tutto ricadente in zona semicentrale del Comune di Brindisi, in Via Seneca n. 66, quest’ultima arteria stradale, a modesto 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.. La struttura portante dell’abitazione risulta essere realizzata in muratura portante a doppio paramento dallo spessore variabile da cm. 25 a cm. 50. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi, i muri perimetrali dell’immobile sono realizzati in tufo a doppio paramento dallo spessore di cm. 25/50, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20.

L’abitazione oggetto di esecuzione in particolare risulta avere modeste dimensioni e si compone nello specifico di un ingresso - disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, al vano w.c. ed alla sala da pranzo, da quest’ultima si accede ad un vano cucina ricavato in un pozzo luce, ed a un ulteriore disimpegno che permette di accedere alla ulteriore camera da letto, ad un vano lavanderia dal quale si accede all’ulteriore pozzo luce retrostante l’abitazione.

L’accesso all’abitazione avviene da piccolo atrio scoperto condominiale, dal quale si accede al vano scala condominiale, il tutto posto al civ. 66 di via Seneca

L’immobile, internamente risulta rifinito con pavimenti in ceramica di coloritura chiara a sagoma quadrata, intonaci interni del tipo civile ben pitturati. All’interno del vano w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di buona qualità. Nell’abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio bianco e/o rosa chiaro, le pareti verticali dei bagni e del vano cucina, risultano essere rivestite con piastrelle in gres. Gli intonaci esterni dell’intera abitazione risultano rifiniti con intonaco civile con pitturazione plastica del tipo spatolato di colore beige.

Gli infissi interni dell’abitazione sono realizzati in legno di colore chiaro di mediocre qualità, quelli esterni risultano realizzati in alluminio anodizzato color bronzo con persiane di mediocre qualità.

L’abitazione è dotata di impianto elettrico il quale necessita di lavori di adeguamento, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto di antenna televisiva, telefonico, di riscaldamento autonomo a gas metano. Le pareti dei vano scala, si presentano bisognevoli di manutenzione ordinaria (pitturazione).

Gli scalini dei vano scala, sia le alzate che le pedate, sono realizzati in lastre marmoree di colore chiaro lucido.



CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

ABITAZIONE	SUPERFICIE UTILE
Ingresso-Disimpegno	8,50 mq.
Camera da Letto n. 1	16,00 mq.
W.c.	4,00 mq.
Sala Da pranzo (ex tinello)	21,50 mq.
Cucina (ex pozzo luce da ripristinare)	8,70 mq.
Disimpegno n. 2	5,50 mq.
Camera da Letto n. 2	19,30 mq.
Lavanderia	10,00 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 93,50</u>
Pozzo Luce retrostante abitazione	11,40 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE BALCONI E TERRAZZA</u>	<u>Mq. 11,40</u>

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE COMM.LE
Vani Principali	127,00 mq.
Balconi-Terrazzi- al 30% fino a 11,40 mq.= mq. 11,40 x 30%=	3,40 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 130,40</u>

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

2.f. LOTTO UNICO

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

- VANO SCALA COMUNE;
- CONTRATTO FORNITURA IDRICA E FOGNARIA CON AQP COMUNE AL CONDOMINIO;
- ATRIO CONDOMINIALE COMUNE SCOPERTO;

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 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 € 750,00 ad un massimo di €. 1.150,00 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 necessitanti, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 950,00 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	
130,40	€. 950,00	1,00	0,75	€. 92.910,00

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € **92.910,00** in **CIFRA TONDA € 92.900,00** (diconsiEuroNovantaduemilaNovecento/00), che rappresenta il più probabile valore attuale stimato assegnato all'immobile oggetto di esecuzione.

2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

= Valore Immobile - 15% =

= € 92.900,00 - 15% = € 78.973,50

- Si segnala oneri per Redazione pratica edilizia – C.I.L.A. con sanzione = € 2.200,00;
- Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche catastali = € 800,00;
- Si segnalano Costi per Demolizioni = € 4.000,00;

➤ **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri pratiche urbanistica e catastale nonché demolizione =**

= € 78.973,50 – (€ 2.200,00 - € 800,00 - € 4.000,00) = € 71.973,50 – in C.T. 72.000,00.

2.h. LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

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 lì 09 Marzo 2025

Il Consulente
Tecnico D’Ufficio
Geom. Luciano BUFANO



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. Istanze Ufficio Anagrafe comune di Brindisi e relative note di riscontro;
8. Istanza inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Brindisi;
9. Accertamenti Ipotecali aggiornati al 25/02/2025;
10. Copia titolo di possesso;
11. Attestazioni invio perizia alle parti;
12. Comunicazioni Inviato alle parti;
13. Nota Specifica Onorari e Spese.
14. N° 1 CD ROM (a disposizione delle parti) contenente i seguenti files :
 - Perizia e relativi allegati in formato pdf;
15. N° 1 CD ROM (a disposizione del DELEGATO) contenente:
 - 1^ CARTELLA (dal nome PERIZIA + ALLEGATI) contenente perizia e relativi allegati in formato pdf;
 - 2^ CARTELLA (dal nome DOCUMENTI PER IL DELEGATO) contenente i seguenti files:
 - a. Perizia in formato Word (indicazione : Perizia.doc);
 - b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc..), contenente documentazione per la pubblicità e precisamente:
 - Perizia in formato pdf già oscurata di dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);



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
31 di 32

- 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) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.

Ceglie Messapica, lì 09 Marzo 2025

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO

