

TRIBUNALE DI BRINDISI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2024 R.G.ES

- **G.E.** : *Dott. Francesco GILIBERTI;*
- **C.T.U.** : *Geom. Luciano BUFANO;*
- **Proc. Esec.** : *N. 93/2024 R.G. Es.;*
- **Creditore** : *EDILCASSA DI PUGLIA;*
- **Debitori** : [REDACTED]

Ceglie Messapica, lì 10 Maggio 2025

Il Consulente
Tecnico D'Ufficio
Geom. Luciano BUFANO



PREMESSA

- Con provvedimento disposto in data 03/09/2024, 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. 93/2024 R.G. Es. Imm.re – **promossa da EDILCASSA DI PUGLIA contro** [REDACTED]
- In data 05/09/2024, 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 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 allegghi 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. Silvana CRISTOFARO, fissavano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/02/2025, inviando idonee comunicazioni alle parti.

Alla data e ora prestabilita, per l'inizio delle operazioni peritali, presso i luoghi oggetto di esecuzione **NESSUNO compariva per le parti;**

- Il debitore contattava telefonicamente lo scrivente per chiarire che, a causa di problemi legati alla salute di propri famigliari, non aveva potuto permettere per il giorno prefissato per l'inizio delle operazioni peritali, l'accesso agli immobili, riferendo altresì, che avrebbe provveduto, immediatamente nei giorni successivi, a comunicare una data per l'inizio delle operazioni peritali;
- Lo scrivente, nel successivo mese di marzo 2025, non ricevendo ulteriori comunicazioni dal debitore, provvedeva a sollecitare quest'ultimo di fornire una data congrua per l'inizio delle operazioni peritali.
- Il debitore, per l'inizio delle operazioni peritali, comunicava quale congrua la data del 16 Aprile 2025 ore 9:30;
- Lo scrivente pertanto provvedeva ad inviare alle parti tutte nuova comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 16/04/2025 ore 9:30 presso i luoghi oggetto di esecuzione.

In Tale data e ora difatti il debitore permetteva l'accesso all'immobile, quindi si compivano le operazioni peritali, si precisa che nessuno compariva per il creditore procedente;

- In data 27/01/2025, 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. 3 e 5*);
- In data 16/04/2025, lo scrivente indirizzava all'Ufficio anagrafe del comune di San Pancrazio Salentino, idonea richiesta di certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine a carico dei debitori (*vedi Allegato n°7*);
- In data 24/04/2025 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. 9*);
- In data 16/04/2025 lo scrivente indirizzava a mezzo mail e pec, all'Ufficio Tecnico Comunale di San Pancrazio Salentino, idonea istanza, al fine di eseguire i necessari accertamenti Urbanistico – Edilizi utili all'espletamento dell'incarico (*vedi allegati n. 6*);



Il predetto ufficio forniva la documentazione e i relativi riscontri urbanistici richiesti in data 06/05/2025 (vedi Allegato n. 6);

- In data 14/04/2025 lo scrivente indirizzava a mezzo mail al Notaio Dott. Francesco DI GREGORIO, richiesta di COPIA ATTO PUBBLICO, con cui il debitore aveva acquistato l'immobile oggetto di esecuzione, nel caso specifico copia atto di compravendita del lotto edificatorio acquistato dal debitore (vedi Allegato n. 10);

RISPOSTA AI QUESITI

1.a. LOTTO A - (Individuazione del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A, è costituito da un'abitazione sita in San Pancrazio Salentino (BR), alla Via Pietro Longo n. 16, Piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di San Pancrazio Salentino al fg. 30, p.lla 1015, sub. 2, cat. A/3, classe 6°, consistenza 7,00 vani, rendita € 524,20.

L'immobile è attribuito in ditta al Sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] San Pancrazio Salentino (BR), per il diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud, con altri beni immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui **EDILCASSA DI PUGLIA**, ha proceduto nei confronti dell'impresa debitrice [REDACTED]

[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 1.A dello stato dei luoghi- Pagg. 1 di 2 e 2 di 2).

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

1.b. LOTTO A - (Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

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

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07;
- Certificato di Agibilità: 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 San Pancrazio Salentino, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo**



urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:

- E' stata eliminata una tramezzatura in fette di tufo dallo spessore di cm. 10, che progettualmente perimetrava ed individuava il vano cucinino;
- La porta di accesso al giardino-piazzale retrostante l'abitazione è stata ubicata a filo muro perimetrale anziché arretrata, come progettualmente prevista rispetto a predetto filo murario;
- Nel vano bagno è stata eliminata una tramezzatura interna;
- Nella stanza da letto matrimoniale è stato realizzato un ripostiglio con annesso disimpegno;
- Non risulta essere stata realizzata la scala di accesso al giardino-piazzale posteriore;
- Nel Giardino è stato installato, ancorandolo alle pareti perimetrali dell'abitazione e del giardino-piazzale, con staffe, supporti e connettori metallici, un frangisole-pergolato ligneo;
- Il torrino solare di accesso al piano di copertura risulta avere maggiori dimensioni (quasi doppie), rispetto a quelle assentite e progettualmente previste;
- **Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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, successivamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, 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 San Pancrazio Salentino, 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;**



(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

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

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07;
- Certificato di Agibilità: NON REPERITO;
- Certificato di collaudo: NON REPERITO;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all'intero plesso edilizio oggetto di esecuzione;
- La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi;

• **Attualmente esistono opere abusive: SI;**

- Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pancrazio Salentino, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:**

- E' stata eliminata una tramezzatura in fette di tufo dallo spessore di cm. 10, che progettualmente perimetrava ed individuava il vano cucinino;
- La porta di accesso al giardino-piazzale retrostante l'abitazione è stata ubicata a filo muro perimetrale anziché arretrata, come progettualmente prevista rispetto a predetto filo murario;
- Nel vano bagno è stata eliminata una tramezzatura interna;
- Nella stanza da letto matrimoniale è stato realizzato un ripostiglio con annesso disimpegno;
- Non risulta essere stata realizzata la scala di accesso al giardino-piazzale posteriore;
- Nel Giardino è stato installato, ancorandolo alle pareti perimetrali dell'abitazione e del giardino-piazzale, con staffe, supporti e connettori metallici, un frangisole-pergolato ligneo;
- Il torrino solare di accesso al piano di copertura risulta avere maggiori dimensioni (quasi doppie), rispetto a quelle assentite e progettualmente previste;

- **Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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, successivamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, 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 San Pancrazio Salentino, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.

1.c LOTTO A

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

- a. Permesso di Abitabilità : NON REPERITO;

1.d. LOTTO A

- (Identificazione Catastale)

Il bene di cui al LOTTO A, nell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un'abitazione indipendente di tipo economico al piano rialzato, costituita da n. 7,0 vani, ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16. L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 2, cat. A/3, classe 6°, consistenza 7,00 vani, rendita € 524,20, attribuito in ditta al [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

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

- 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 San Pancrazio Salentino, i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre Iva e Cassa come per legge.

La necessità di eseguire la predetta variazione catastale planimetrica consegue dall'esecuzione delle opere di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI eseguite e nello specifico:

- E' stata eliminata una tramezzatura in fette di tufo dallo spessore di cm. 10, che progettualmente perimetrava ed individuava il vano cucinino;



- La porta di accesso al giardino-piazzale retrostante l'abitazione è stata ubicata a filo muro perimetrale anziché arretrata, come progettualmente prevista rispetto a predetto filo murario;
- Nel vano bagno è stata eliminata una tramezzatura interna;
- Nella stanza da letto matrimoniale è stato realizzato un ripostiglio con annesso disimpegno;
- Non risulta essere stata realizzata la scala di accesso al giardino-piazzale posteriore;
- Nel Giardino è stato installato, ancorandolo alle pareti perimetrali dell'abitazione e del giardino-piazzale, con staffe, supporti e connettori metallici, un frangisole-pergolato ligneo;
- Il torrino solare di accesso al piano di copertura risulta avere maggiori dimensioni (quasi doppie), rispetto a quelle assentite e progettualmente previste;
- 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.**
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessità di eseguire eventuale divisione.

2.a. LOTTO A

(Individuazione del bene componente il lotto)

Il bene di cui al LOTTO A, nell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un'abitazione indipendente di tipo economico al piano rialzato, costituita da n. 7,0 vani, ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16. L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 2, cat. A/3, classe 6°, consistenza 7,00 vani, rendita € 524,20, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

2.b. LOTTO A - (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene di cui al LOTTO A, nell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un'abitazione indipendente di tipo economico al piano rialzato, costituito da n. 7,0 vani, ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16. L'abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 2, cat. A/3, classe 6°, consistenza 7,00 vani, rendita € 524,20,



attribuito in ditta al Sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

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 ben 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 dallo spessore di cm. 30. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti vibri compressi di cemento dallo spessore di cm. 30, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20, l'altezza utile interna è costante in tutta l'abitazione ed è pari a m. 2,75.

L'abitazione oggetto di esecuzione risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico di un dimesso ingresso dal quale si accede ad un ampio open-space composto da soggiorno-salotto dal quale si accede alla zona cucina – sala pranzo, da quest'ultima si accede direttamente al giardino-piazzale pertinenziale retrostante l'abitazione ed ancora, mediante un corridoio-disimpegno si accede al vano scala di accesso al locale garage al piano seminterrato nonché al terrazzo di copertura oltre che al vano bagno, al vano ripostiglio alla camera da letto matrimoniale ed a quella singola.

L'abitazione dispone di lastrico solare sovrastante e corrispondente all'intera sagoma dell'abitazione accessibile dal vano scala interno all'abitazione stessa. Detto vano scala è sormontato da torrino solare.

L'accesso all'abitazione avviene dal civ. 16 di Via Pietro Longo.

2.c. LOTTO A

(Stato di possesso dell'immobile)

L'abitazione, all'atto del sopralluogo eseguito dallo scrivente si presentava occupato dal Sig. [REDACTED] nonché, da quanto riferito allo scrivente dal debitore, dal nucleo familiare di quest'ultimo.

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 (*vedi allegato n. 8*);

2.d. LOTTO A

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 28/04/2025, (vedi *Allegato n. 9*), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Trascrizione contro del 12/06/2024 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 23/05/2024, n. di repertorio 709/2024, Registro Generale n. 11465, Registro Particolare n. 9576, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, C.F. 80007020748, Sede BRINDISI (BR), ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Soggetto a favore:** **EDILCASSA DI PUGLIA**, Sede BARI (BA), C.F. 93114067072, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

– Pignoramento su:

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C6 – consistenza 115 mq;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani.

➤ **Iscrizione del 31/03/2009 :**

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/03/2009, Registro Generale n. 5880, Registro Particolare n. 895, n. di repertorio 46660/15157, NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

– **Soggetto a favore:** **UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A.**, sede Milano (MI), C.F. 13263030150, in qualità di CREDITORE IPOTECARIO, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

– **Ipoteca su:**



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
15 di 45

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2.

➤ **Iscrizione del 02/07/2019 :**

- ALTRO ATTO del 01/07/2019, Registro Generale n. 12329, Registro Particolare n. 1445, n. di repertorio 2115/2419, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- **Soggetto a favore:** *AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE*, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- **Soggetto contro:** [REDACTED]

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

- **Ipoteca su :**

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16 in San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani;

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 115 mq.

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

➤ **Trascrizione contro del 12/06/2024 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 23/05/2024, n. di repertorio 709/2024, Registro Generale n. 11465, Registro Particolare n. 9576, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, C.F. 80007020748, Sede BRINDISI (BR), ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- **Soggetto a favore:** *EDILCASSA DI PUGLIA*, Sede BARI (BA), C.F. 93114067072, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;

- **Soggetto contro:** [REDACTED]

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

- Pignoramento su:



Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C6 – consistenza 115 mq;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani.

➤ **Iscrizione del 02/07/2019 :**

- ALTRO ATTO del 01/07/2019, Registro Generale n. 12329, Registro Particolare n. 1445, n. di repertorio 2115/2419, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- **Soggetto a favore:** **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
- **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

– **Ipoteca su :**

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16 in San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani;

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 115 mq.

- **Esistenza atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura:** NESSUNO ATTO REPERITO;
- **Esistenza convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** L'estratto di matrimonio con Annotazione a Margine riporta: Con Atto in data 23/11/2017, Rep. N.61.288, Racc. n. 25033° rogito del Notaio Dott. Francesco DI GREGORIO del distretto notarile di Brindisi gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. (Vedi allegato n. 7);

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

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

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07;
- Certificato di Agibilità: 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 San Pancrazio Salentino, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:**

- E' stata eliminata una tramezzatura in fette di tufo dallo spessore di cm. 10, che perimetrava ed individuava il vano cucinino;
- La porta di accesso al giardino è stata ubicata a filo muro perimetrale anziché arretrata rispetto a predetto filo murario;
- Nel vano bagno è stata eliminata una tramezzatura interna;
- Nella stanza da letto n. 2 è stato realizzato un ripostiglio con annesso disimpegno;
- Non risulta realizzata la scala di accesso al giardino;
- Nel Giardino è stato installato, ancorandolo alle pareti perimetrali dell'abitazione e del giardino, con staffe, supporti e connettori metallici, un frangisole-pergolato ligneo;
- Il torrino solare di accesso al piano di copertura risulta avere maggiori dimensioni (quasi doppie), rispetto a quelle assentite;
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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 San Pancrazio Salentino, 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 San Pancrazio Salentino 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, istruire e presentare idonea C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma alle opere ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedere 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 San Pancrazio Salentino 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 28/04/2025, (vedi *Allegato n. 9*), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

- **Trascrizioni contro: FORMALITA' da cancellarsi a cure e spese della procedura;**

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

- **Trascrizione contro del 12/06/2024 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 23/05/2024, n. di repertorio 709/2024, Registro Generale n. 11465, Registro Particolare n. 9576, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, C.F. 80007020748, Sede BRINDISI (BR), ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

— **Soggetto a favore:** **EDILCASSA DI PUGLIA**, Sede BARI (BA), C.F. 93114067072, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;

— **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

— Pignoramento su:

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C6 – consistenza 115 mq;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani.

➤ **Iscrizione del 02/07/2019 :**

- ALTRO ATTO del 01/07/2019, Registro Generale n. 12329, Registro Particolare n. 1445, n. di repertorio 2115/2419, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.
Derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

— **Soggetto a favore:** **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

— **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

— **Ipoteca su :**

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16 in San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani;

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 115 mq.

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 San Pancrazio Salentino 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, istruire e presentare idonea C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma alle opere ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedere 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 San Pancrazio Salentino 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;**

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'abitazione esternamente necessita di opere di manutenzione ordinaria quali la pitturazione esterna;
- Esistono difformità urbanistico – edilizie-catastali quali:

L'abitazione costituente il LOTTO A, risulta edificato in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07. Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pancrazio Salentino, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:**

- E' stata eliminata una tramezzatura in fette di tufo dallo spessore di cm. 10, che perimetrava ed individuava il vano cucinino;



- La porta di accesso al giardino è stata ubicata a filo muro perimetrale anziché arretrata rispetto a predetto filo murario;
- Nel vano bagno è stata eliminata una tramezzatura interna;
- Nella stanza da letto n. 2 è stato realizzato un ripostiglio con annesso disimpegno;
- Non risulta realizzata la scala di accesso al giardino;
- Nel Giardino è stato installato, ancorandolo alle pareti perimetrali dell'abitazione e del giardino, con staffe, supporti e connettori metallici, un frangisole-pergolato ligneo;
- Il torrino solare di accesso al piano di copertura risulta avere maggiori dimensioni (quasi doppie), rispetto a quelle assentite;
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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 San Pancrazio Salentino, 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;**

➤ (Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)

- **Situazione degli intestati dal 14/07/2004 ad oggi:** [REDACTED]

Provenienza: Atto del 14/07/2004 Pubblico Ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO con Sede MESAGNE (BR), Repertorio n. 31091 – Raccolta n. 8592 - COMPRAVENDITA;

- **Immobili:**

Unità immobiliare: Suolo Edificatorio dalla estensione pari a 242 mq., distinto nel N.C.T. al foglio n. 30, particella n. 972, are 2.42, qualità Vigneto, Cl. 2, Reddito Dominicale € 4,94, reddito Agrario € 1,69.



2.e. LOTTO A

“DESCRIZIONE ANALITICA DELL’ABITAZIONE”

Il bene di cui al LOTTO A, nell’esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un’abitazione indipendente di tipo economico al piano rialzato, costituito da n. 7,0 vani, ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16. L’abitazione risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 2, cat. A/3, classe 6°, consistenza 7 vani, rendita € 524,20, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di Piena Proprietà per 1/1. L’immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

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 ben 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 dallo spessore di cm. 30. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi, i muri perimetrali dell’immobile sono realizzati in blocchetti vibri compressi di cemento dallo spessore di cm. 30, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20, l’altezza utile interna è costante in tutta l’abitazione ed è pari a m. 2,75.

L’abitazione risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico di un dimesso disimpegno-ingresso, dal quale si accede ad un ampio open-space composto da soggiorno-salotto dal quale si accede alla zona sala da pranzo, da quest’ultima si accede direttamente al giardino pertinenziale ed ancora, mediante un corridoio-disimpegno si accede al vano scala di accesso al locale garage al piano seminterrato nonché al terrazzo di copertura oltre che al vano bagno, al vano ripostiglio alla camera da letto matrimoniale ed a quella singola.

L’abitazione dispone di lastrico solare sovrastante e corrispondente all’intera sagoma dell’abitazione accessibile dal vano scala interno all’abitazione quest’ultimo sormontato da torrino solare.

L’accesso all’abitazione avviene dal civ. 16 di Via Pietro Longo

A servizio dell’abitazione e retrostante la stessa vi è un giardino-piazzale totalmente provvisto di pavimentazione in gres ceramico perimetrato dai muri di confine accessibile dalla sola zona cucina, vi è ancora un’ampio piazzale antistante l’abitazione anche quest’ultima superficie totalmente pavimentata con mattoni in gres ceramico. Dette aree si presentano agevoli e funzionali. L’intera proprietà è delimitata da muri perimetrali e cancellate.



L'immobile, internamente risulta rifinito con pavimenti in gres porcellanato di buona finitura in ottimo stato di conservazione, gli intonaci interni risultano del tipo civile ben pitturati in ottimo stato di conservazione. All'interno dei vani 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, le pareti verticali dei bagni e della zona 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 necessitanti di nuova pitturazione.

Gli infissi interni sono realizzati in legno di colore noce di buona qualità, quelli esterni risultano realizzati in legno color noce con persiane in pvc color noce effetto legno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto di antenna televisiva, telefonico, di riscaldamento autonomo a gas metano.

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

ABITAZIONE	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	3,75 mq.
Soggiorno-Cucina- Open Space	54,90 mq.
Disimpegno 1	5,10 mq.
Bagno	7,30 mq.
Letto Singolo	14,90 mq.
Disimpegno 2	1,35 mq.
Ripostiglio	2,80 mq.
Letto Matrimoniale	17,00 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 107,10</u>
Piazzale Principale su Via Pietro Longo	25,30 mq.
Balconata	7,10 mq.
Giardino-Piazzale Retrostante	51,00 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE BALCONI E TERRAZZA</u>	<u>Mq. 83,40</u>



CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE UTILE
Vani Principali	131,20 mq.
Balconi e Terrazza al 30% fino a 25 mq.= mq. 25,00 x 30%	7,50 mq.
Balconi e Terrazza al 10% oltre i 25 mq.= 83,40 mq. – 25,00 mq. = 58,40 mq. = x 10%	5,80 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 144,50</u>

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

2.f. LOTTO A

L'immobile di cui al Lotto A, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali: NESSUNA – TRATTASI DI ABITAZIONE INDIPENDENTE.

2.g. LOTTO A

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 :



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 45

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di san Pancrazio Salentino;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di San Pancrazio Salentino;
- 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 A

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 € 500,00 ad un massimo di €. 950,00 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 buono 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 € 850,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u> <u>COMMERCIALE</u> <u>PER MQ.</u>	<u>PREZZO DI</u> <u>MERCATO</u> <u>PER MQ.</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
144,50	€. 850,00	1,00	0,90	€. 110.542,50

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad **€ 110.542,50 in CIFRA TONDA € 110.550,00 (diconsiEuroCentodiecimilaCinquecentoCinquanta/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% =

= € 110.550,00 - 15% = € 93.967,50

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche di condono edilizio € 2.200,00;

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche catastali € 800,00;

➤ **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri sanatorie urbanistica e catastale = € 93.967,50 - € 2.200,00 - € 800,00 = € 90.967,50 IN .C.T. 90.970,00 (DiconsiEuroNovantamilaNovecentoSettanta/00).**

2.h. LOTTO A

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.

RISPOSTA AI QUESITI

1.a. LOTTO B - (Individuazione del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO B, è costituito da un Locale Garage al piano seminterrato sito in San Pancrazio Salentino (BR), alla Via Pietro Longo n. 16/A, Piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di San Pancrazio Salentino al fg. 30, p.lla 1015, sub.1, Cat. C/6, classe 2°, consistenza 115,00 mq. catastali, rendita €148,48;

L'immobile è attribuito in ditta al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente in Via Pietro Longo, n.16, San Pancrazio Salentino (BR), per il diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud, con altri beni immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui **EDILCASSA DI PUGLIA**, ha proceduto nei confronti dell'impresa debitrice **E [REDACTED]**

[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 1.B dello stato dei luoghi- Pag. 1 di 1).

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

1.b. LOTTO B

(Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

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

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07;
- Certificato di Agibilità: 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 San Pancrazio Salentino, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:**

- Il vano progettualmente destinato a ripostiglio è stato adibito a vano bagno ed all'interno dello stesso è stato realizzato un dimesso finestrino;
- Il vano progettualmente destinato a bagno è stato demolito;



- E' stato realizzato un ulteriore vano ripostiglio interno;
- Un finestra risulta avere dimensioni minore a quella progettualmente previste;
- **Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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, successivamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, 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 San Pancrazio Salentino, 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;**

(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

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

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07;
- Certificato di Agibilità: NON REPERITO;
- Certificato di collaudo: NON REPERITO;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all'intero plesso edilizio oggetto di esecuzione;
- La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi;

• **Attualmente esistono opere abusive: SI;**

Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pancrazio Salentino Fontana, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo**



titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:

- Il vano progettualmente destinato a ripostiglio è stato adibito a vano bagno ed all'interno dello stesso è stato realizzato un dimesso finestrino;
- Il vano progettualmente destinato a bagno è stato demolito;
- E' stato realizzato un ulteriore vano ripostiglio interno;
- Un finestra risulta avere dimensioni minore a quella progettualmente previste;
- **Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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, successivamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, 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 San Pancrazio Salentino, 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;**

1.c LOTTO B

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

b. Permesso di Abitabilità : NON REPERITO;

1.d. LOTTO B

• (Identificazione Catastale)

Il bene di cui al LOTTO B, nell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un Locale Garage indipendente ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16/A. Il locale Garage risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 1, cat. C/6, classe 2°, consistenza 115,00 mq. catastali, rendita € 148,48, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED]



liritto di Piena Proprietà per
1/1. L'immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro
Longo.

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

- 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 San Pancrazio Salentino, i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre Iva e Cassa come per legge.

La necessità di eseguire la predetta variazione catastale planimetrica consegue dall'esecuzione delle opere di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:

- Il vano progettualmente destinato a ripostiglio è stato adibito a vano bagno ed all'interno dello stesso è stato realizzato un dimesso finestrino;
 - Il vano progettualmente destinato a bagno è stato demolito;
 - E' stato realizzato un ulteriore vano ripostiglio interno;
 - Una finestra risulta avere dimensioni minore a quella progettualmente previste;
- 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.**
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessità di eseguire eventuale divisione.

2.a. LOTTO B

(Individuazione del bene componente il lotto)

Il bene di cui al LOTTO B, nell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un Locale Garage indipendente al piano seminterrato, dalla consistenza di 115,00 mq. catastali, ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16/A. Il Locale Garage risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 1, cat. C/6, classe 2°, consistenza 115,00 mq. catastali, rendita € 148,48, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED]

_____ diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

2.b. LOTTO B

(Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene di cui al LOTTO B, nell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un Locale Garage indipendente al piano seminterrato, dalla consistenza di 115,00 mq. catastali, ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16/A. Il Locale Garage risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 1, cat. C/6, classe 2°, consistenza 115,00 mq. catastali, rendita € 148,48, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

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 Locale Garage risulta ben rifinito, difatti gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione. La struttura portante del garage risulta essere realizzata in muratura portante dallo spessore di cm. 30. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti vibri compressi di cemento dallo spessore di cm. 30, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20, l'altezza utile interna è costante in tutta l'abitazione ed è pari a m. 2,55.

Il garage oggetto di esecuzione in particolare risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico di 2 grandi ambienti intercomunicanti con servizi. Al garage si accede da comoda rampa carrabile in getto di calcestruzzo, posta al civ. 16/A di Via Pietro Longo, nonché da vano scala avente accesso dal giardino-piazzale pertinenziale alla sovrastante abitazione innanzi descritta al Lotto A.

2.c. LOTTO B

(Stato di possesso dell'immobile)

Il locale garage, all'atto del sopralluogo eseguito dallo scrivente si presentava occupato dal Sig. [REDACTED] nonché, da quanto riferito allo scrivente dal debitore, dal nucleo familiare di quest'ultimo.

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 (vedi allegato n. 8);



2.d. LOTTO B

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 28/04/2025, (vedi *Allegato n° 9*), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

➤ **Trascrizione contro del 12/06/2024 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 23/05/2024, n. di repertorio 709/2024, Registro Generale n. 11465, Registro Particolare n. 9576, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, C.F. 80007020748, Sede BRINDISI (BR), ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Soggetto a favore:** **EDILCASSA DI PUGLIA**, Sede BARI (BA), C.F. 93114067072, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

– Pignoramento su:

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C6 – consistenza 115 mq;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani.

➤ **Iscrizione del 31/03/2009 :**

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/03/2009, Registro Generale n. 5880, Registro Particolare n. 895, n. di repertorio 46660/15157, NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

– **Soggetto a favore:** **UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A.**, sede Milano (MI), C.F. 13263030150, in qualità di CREDITORE IPOTECARIO, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

– **Ipoteca su:**



Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2.

➤ **Iscrizione del 02/07/2019 :**

- ALTRO ATTO del 01/07/2019, Registro Generale n. 12329, Registro Particolare n. 1445, n. di repertorio 2115/2419, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- **Soggetto a favore:** *AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE*, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- **Soggetto contro:** [REDACTED]

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

- **Ipoteca su :**

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16 in San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani;

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 115 mq.

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

➤ **Trascrizione contro del 12/06/2024 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 23/05/2024, n. di repertorio 709/2024, Registro Generale n. 11465, Registro Particolare n. 9576, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, C.F. 80007020748, Sede BRINDISI (BR), ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- **Soggetto a favore:** *EDILCASSA DI PUGLIA*, Sede BARI (BA), C.F. 93114067072, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;

- **Soggetto contro:** [REDACTED]

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

- **Pignoramento su:**



Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C6 – consistenza 115 mq;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani.

➤ **Iscrizione del 02/07/2019 :**

- ALTRO ATTO del 01/07/2019, Registro Generale n. 12329, Registro Particolare n. 1445, n. di repertorio 2115/2419, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- **Soggetto a favore:** *AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE*, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
- **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

– **Ipoteca su :**

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16 in San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani;

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 115 mq.

- **Esistenza atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura:** NESSUNO ATTO REPERITO;
- **Esistenza convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** L'estratto di matrimonio con Annotazione a Margine riporta: Con Atto in data 23/11/2017, Rep. N.61.288, Racc. n. 25033° rogito del Notaio Dott. Francesco DI GREGORIO del distretto notarile di Brindisi gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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

Il Locale Garage costituente il LOTTO B, risulta edificato in virtù di:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07;
- Certificato di Agibilità: 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 San Pancrazio Salentino Fontana, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:**

- Il vano progettualmente destinato a ripostiglio è stato adibito a vano bagno ed all'interno dello stesso è stato realizzato un dimesso finestrino;
- Il vano progettualmente destinato a bagno è stato demolito;
- E' stato realizzato un ulteriore vano ripostiglio interno;
- Un finestra risulta avere dimensioni minore a quella progettualmente previste;
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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 San Pancrazio Salentino, 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 San Pancrazio Salentino 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, istruire e presentare idonea C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma alle opere ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedere 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 San Pancrazio Salentino 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 28/04/2025, (vedi Allegato n° 9) , si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

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

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

➤ **Trascrizione contro del 12/06/2024 :**

- ATTO GIUDIZIARIO del 23/05/2024, n. di repertorio 709/2024, Registro Generale n. 11465, Registro Particolare n. 9576, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, C.F. 80007020748, Sede BRINDISI (BR), ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
– **Soggetto a favore: EDILCASSA DI PUGLIA**, Sede BARI (BA), C.F. 93114067072, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1;
– **Soggetto contro:** [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.



Pignoramento su:

Unità immobiliare: Locale Garage in Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C6 – consistenza 115 mq;

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16, San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani.

➤ **Iscrizione del 02/07/2019 :**

- ALTRO ATTO del 01/07/2019, Registro Generale n. 12329, Registro Particolare n. 1445, n. di repertorio 2115/2419, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- **Soggetto a favore:** *AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE*, Sede ROMA (RM), C.F. 13756881002, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- **Soggetto contro:** [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

- **Ipoteca su :**

Unità immobiliare: Abitazione in Via Pietro Longo n. 16 in San Pancrazio Salentino (BR), Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 2, Cat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 7 vani;

Unità immobiliare: **Locale Garage in** Via Pietro Longo n. 16/A in San Pancrazio Salentino (BR), Piano S1, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 30, particella n. 1015, sub. 1, Cat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 115 mq.

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 San Pancrazio Salentino 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, istruire e presentare idonea C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma alle opere ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedere 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 San Pancrazio Salentino 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;**

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;
- Esistono difformità urbanistico – edilizie-catastali quali:
 - Il Locale Garage costituente il LOTTO B, risulta edificato in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/08 – Prot. n. 4193/07 del 30/04/2008 - Pratica Edile 28/07. Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pancrazio Salentino, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risultano essere state realizzate, in assenza di idoneo titolo edilizio, opere di : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI rispetto a quanto progettualmente previsto ed assentito con i permessi edilizi reperiti e nello specifico:**
 - Il vano progettualmente destinato a ripostiglio è stato adibito a vano bagno ed all'interno dello stesso è stato realizzato un dimesso finestrino;
 - Il vano progettualmente destinato a bagno è stato demolito;
 - E' stato realizzato un ulteriore vano ripostiglio interno;



- Un finestra risulta avere dimensioni minore a quella progettualmente previste;
- Per l'esecuzione di tali opere, presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita relativa 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 San Pancrazio Salentino 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 San Pancrazio Salentino, 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;**

➤ (Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)

- **Situazione degli intestati dal 14/07/2004 ad oggi:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1;

Provenienza: Atto del 14/07/2004 Pubblico Ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO con Sede MESAGNE (BR), Repertorio n. 31091 – Raccolta n. 8592 - COMPRAVENDITA;

- **Immobili:**

Unità immobiliare: Suolo Edificatorio dalla estensione pari a 242 mq., distinto nel N.C.T. al foglio n. 30, particella n. 972, are 2.42, qualità Vigneto, Cl. 2, Reddito Dominicale € 4,94, reddito Agrario € 1,69.



2.e. LOTTO B

“DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE GARAGE”

Il bene di cui al LOTTO B, nell'esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.Es. è costituito da un Locale Garage indipendente al piano seminterrato, dalla consistenza di 115,00 mq. catastali, ricadente in zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), in Via Pietro Longo n. 16/A. Il Locale Garage risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di San Pancrazio Salentino al foglio di mappa n. 30, particella 1015, subalterno. 1, cat. C/6, classe 2°, consistenza 115,00 mq. catastali, rendita € 148,48, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di Piena Proprietà per 1/1. L'immobile confina a nord, est e sud con altri immobili di proprietà terzi, a ovest con la Via Pietro Longo.

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 Locale Garage risulta ben rifinito, difatti gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione. La struttura portante del garage risulta essere realizzata in muratura portante dallo spessore di cm. 30. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai latero-cementizi, i muri perimetrali dell'immobile sono realizzati in blocchetti vibri compressi di cemento dallo spessore di cm. 30, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10/20, l'altezza utile interna è costante in tutta l'abitazione ed è pari a m. 2,55.

Il garage oggetto di esecuzione in particolare risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico di 2 grandi ambienti intercomunicanti con servizi. Al garage si accede da comoda rampa carrabile in getto di calcestruzzo, posta al civ. 16/A di Via Pietro Longo, nonché da vano scala avente accesso dal giardino-piazzale pertinenziale alla sovrastante abitazione innanzi descritta al Lotto A.

L'immobile, internamente risulta rifinito con pavimenti in gres porcellanato di buona finitura in ottimo stato di conservazione, gli intonaci interni risultano del tipo civile ben pitturati in ottimo stato di conservazione. All'interno del vano w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di buona qualità. Nel garage le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio bianco, le pareti verticali del bagno, risultano essere rivestite con piastrelle in gres. Gli intonaci esterni del locale garage risultano rifiniti con intonaco civile con pitturazione plastica del tipo spatolato necessitanti di nuova pitturazione.

Gli infissi interni sono realizzati in legno di colore noce di buona qualità, quelli esterni risultano realizzati in metallo effetto legno color noce.

Il garage è dotato di impianto elettrico, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto di



antenna televisiva, telefonico, di riscaldamento. Tutti i predetti impianti risultano connesso con quelli della sovrastante abitazione meglio descritta innanzi al Lotto A.

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

LOCALE GARAGE	SUPERFICIE UTILE
Locale Garage	103,50 mq.
Bagno	5,50 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 109,00</u>
Rampa di accesso	20,50 mq.
Vano scala di accesso	6,50 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE BALCONI E TERRAZZA</u>	<u>Mq. 27,00</u>

CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

VANI	SUPERFICIE UTILE
Vani Principali	131,50 mq.
Rampa accesso e Vano scala al 30% fino a 25 mq.= mq. 25,00 x 30%	7,50 mq.
Rampa accesso e Vano scala al 10% oltre i 25 mq.= 27,00 mq. – 25,00 mq. = 2,00 mq. = x 10%	0,20 mq.
<u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u>	<u>Mq. 139,20</u>

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

2.f. LOTTO B

L'immobile di cui al Lotto B, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali: NESSUNA – TRATTASI DI LOCALE GARAGE INDIPENDENTE.

2.g. LOTTO B

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 San Pancrazio Salentino;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di San Pancrazio Salentino;
- 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 B

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 € 300,00 ad un massimo di €. 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 buono stato di manutenzione e conservazione, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 400,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore immobile è dato da:

<u>SUPERFICIE</u> <u>COMMERCIALE</u> <u>PER MQ.</u>	<u>PREZZO DI</u> <u>MERCATO</u> <u>PER MQ.</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
139,20	€. 400,00	1,00	0,90	€. 50.112,00

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 50.112,00 in CIFRA TONDA € 50.100,00 (diconsi Euro Cinquantamila Cento/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% =

= € 50.100,00 - 15% = € 42.585,00

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche di condono edilizio € 2.200,00;

➤ Si segnala oneri per regolarizzazione di pratiche catastali € 800,00;

➤ Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri sanatorie urbanistica e catastale = € 42.585,00 - € 2.200,00 - € 800,00 = € 39.585,00 IN .C.T. 39.600,00 (Diconsi Euro Trentanovemila Seicento/00).

2.h. LOTTO B

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

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

Tanto Vi dovevo ad evasione dell’Incarico conferitomi.

Ceglie Messapica, lì 10 Maggio 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 (Planimetria 1.A- Pagg. 1di2 e 2di2) - (Planimetria 1.B- Pag. 1di1);
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 San Pancrazio Salentino con relativi riscontri – Titoli Edilizi;
7. Istanze Ufficio Anagrafe comune di San Pancrazio Salentino e relative note di riscontro;
8. Istanza inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Brindisi e relativa note di riscontro;
9. Accertamenti Ipocatastali aggiornati al 28/04/2025;
10. Copia titolo di possesso;
11. Attestazioni invio perizia alle parti;
12. Comunicazioni Inviato alle parti;
13. Nota Specifica Onorari e Spese.

Ceglie Messapica, lì 10 Maggio 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
45 di 45