

TRIBUNALE DI BRINDISI

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2024 R.G. Es

\*\*\*\*\*

- G.E. : Dott. Antonio Ivan NATALI
- C.T.U. : Geom. Luciano BUFANO;
- Proc. Esec. : N. 52/2024 R.G. Es.;
- Creditore : Pop NPLS 2018 S.R.L.
- Debitori : [REDACTED]

Ceglie Messapica, lì 30 Aprile 2025

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
Geom. Luciano BUFANO



Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
1 di 30

## PREMESSA

➤ Con provvedimento disposto in data 14/05/2024 e trasmesso a questo CTU il 15/07/2024, l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ivan NATALI, 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 N. 52/2024 R.G. Es. Imm.re – **promossa da Pop NPLS 2018 SRL contro la Sig. [REDACTED]**

➤ In data 17/07/2024, 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;



Studio Tecnico StruTtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
2 di 30



- 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](http://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:

**2d<sub>1</sub>. 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.).

**2d<sub>2</sub>. 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.

**2d<sub>3</sub>. 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.).

\*\*\*\*\*



Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
7 di 30

## 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 Dott.ssa Laura CAMPANELLA, fissavano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/07/2024, inviando idonee comunicazioni alle parti, ed in tale data difatti si svolgimento le operazioni peritali;
- In data 19/07/2024, lo scrivente indirizzava all'Ufficio anagrafe del comune di Erchie, idonea richiesta di certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine a carico dei debitori, che venivano forniti in data 23/07/2024 (*vedi Allegato n°8*);
- In data 19/07/2024, lo scrivente estraeva dall'Agenzia del Territorio di Brindisi planimetria catastale, visura catastale e stralcio di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione (*vedi allegati nn. 3 e 5*);
- In data 19/07/2024 lo scrivente indirizzava all'Agenzia delle Entrate di Brindisi idonea richiesta mirata all'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di locazioni, comodati, etc, gravanti sul bene oggetto di esecuzione (*vedi allegati n. 9*);
- In data 19/07/2024 lo scrivente indirizzava a mezzo pec, all'Ufficio Tecnico Comunale di Erchie, idonea istanza, al fine di eseguire i necessari accertamenti Urbanistico – Edilizi utili all'espletamento dell'incarico (*vedi allegati n. 7*);
- In data 10/02/2024 lo scrivente, non avendo avuto nessun riscontro dall'Ufficio Tecnico Comunale di Erchie in merito alla richiesta di accesso agli atti, personalmente si recava presso il medesimo ufficio in cerca dei riscontri richiesti. Detto ufficio comunicava di poter ricevere questo CTU per l'accesso agli atti, dando disponibilità solo per il successivo giorno 18/02/2025 ore 15:30, e non in tempi più celeri come richiesti;
- In data 18/02/2025 lo scrivente, come comunicatogli dall'UTC di Erchie, si recava presso il predetto ufficio, per eseguire l'accesso agli atti, nuovamente il predetto ufficio rinviava l'accesso agli atti richiesta da questo CTU al successivo giorno 03 Marzo 2025;
- In data 03 Marzo 2025 lo scrivente, come comunicatogli nuovamente si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erchie per eseguire l'accesso agli atti che difatti si espletava, in vero il predetto ufficio forniva la documentazione e i relativi riscontri urbanistici richiesti in data 03 Marzo 2025 (*vedi Allegato n°7*);





## RISPOSTA AI QUESITI

### 1.a. LOTTO UNICO

#### (Individuazione del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 52/2024 R.G. Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un locale commerciale al piano TERRA, con annessa area scoperta di pertinenza quale un cortile al piano terra ed un lastrico solare di copertura, il tutto sito nell'abitato del Comune di Erchie (BR), in Via Vittorio Veneto n. 52. L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie (BR), al foglio di mappa n° 5, particella n° 795, sub. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 212,00, Rendita € 2.354,01, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, residente in Erchie in C.da Ferrari. L'immobile confina a est con Via Vittorio Veneto, a sud, nord ed ovest con altri beni di proprietà terzi. L'immobile innanzi individuato rappresenta l'oggetto di esecuzione immobiliare con cui Pop NPLS 2018 SRL ha proceduto nei confronti dei debitori Sigg.ri [REDACTED] o. Al fine di poter verificare l'esatta consistenza della superficie dell'immobile, è stata redatta una planimetria dello stato attuale in scala 1:100 in formato C.A.D., (vedi Allegato n°3 - Planimetria dello stato dei luoghi- 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 UNICO

#### (Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

L'ufficio Tecnico del Comune di Erchie, interpellato e sollecitato come innanzi già riportato dallo scrivente, ai fini dell'ottenimento dei riscontri urbanistici indispensabili all'espletamento dell'incarico, forniva allo scrivente esclusivamente il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire (D.Lgs 06/06/2001,n. 371)- N. 64 del 12/10/2004 - per l'esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO A P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO.
- Null'altro veniva fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale di Erchie in merito alla richiesta mirata dello scrivente, di accesso agli atti, con particolare riferimento ai titoli legittimanti l'EDIFICAZIONE dell'immobile, vale la pena a questo punto fare presente che nell'atto di acquisto del bene oggi oggetto di procedura esecutiva, le parti dichiaravano che l'immobile aveva avuto edificazione in data antecedente al 01 Settembre 1967;



Studio Tecnico Strutturale  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
9 di 30

- Corre l'obbligo per questo CTU di precisare che, in maniera quantomeno anomala, gli ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI a corredo del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, di cui innanzi, forniti al CTU dall'UTC di Erchie, NON recano alcun timbro o sottoscrizione dell'UTC stesso. Detta circostanza si segnalava immediatamente all'UTC in sede di accesso agli atti del 03 Marzo 2025, ma il predetto ufficio non forniva nessun chiarimento in merito.

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

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

- Nel locale commerciale è stato realizzato un ulteriore dimesso VANO UFFICIO;
- Detta opera **RISULTA COMUNQUE SANABILE** 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 Erchie 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;**
- **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**  
Occorre, inoltre 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 Erchie, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.

Ed ancora

**2) DIVERSAMENTE da quanto autorizzato dal Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, specificatamente esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO AL P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, all'atto del sopralluogo eseguito dello scrivente, NON**



Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
10 di 30



risultava realizzato NESSUN locale deposito al piano interrato, NON risulta realizzata NESSUNA abitazione al piano primo. Si aggiunge infine per completezza che, considerati oramai scaduti i termini di validità temporale del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004 (da oltre un ventennio), le opere autorizzate col predetto permesso ma ad oggi NON realizzate, non posso più essere realizzate salvo l'ottenimento di un nuovo titolo edilizio legittimanti nuovamente tali opere.

(Elencazione pratiche edilizie relative all'immobile)

L'ufficio Tecnico del Comune di Erchie, interpellato e sollecitato dallo scrivente ai fini dell'ottenimento dei riscontri urbanistici indispensabili all'espletamento dell'incarico, forniva allo scrivente esclusivamente il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire (D.Lgs 06/06/2001,n. 371)- N. 64 del 12/10/2004 - per l'esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO AL P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO.
- Null'altro veniva fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale di Erchie in merito alla richiesta mirata dello scrivente, di accesso agli atti, con particolare riferimento ai titoli legittimanti l'EDIFICAZIONE dell'immobile, vale la pena a questo punto fare presente che nell'atto di acquisto del bene oggi oggetto di procedura esecutiva, le parti dichiaravano che l'immobile aveva avuto edificazione in data antecedente al 01 Settembre 1967;
- Corre l'obbligo per questo CTU infine precisare che, in maniera quantomeno anomala, gli ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI a corredo del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, di cui innanzi, forniti al CTU dall'UTC di Erchie, NON recano alcun timbro o sottoscrizione dell'UTC stesso. Detta circostanza si segnalava immediatamente all'UTC in sede di accesso agli atti del 03 Marzo 2025, ma il predetto ufficio non forniva nessun chiarimento in merito.
- 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 Erchie, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risulta essere stata realizzata:**



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

- Nel locale commerciale è stato realizzato un ulteriore dimesso VANO UFFICIO;
- Detta opera **RISULTA COMUNQUE SANABILE** 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 Erchie 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;**
- **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**  
Occorre, inoltrare all'Agenzia del Territorio di Brindisi Variazione Do.cfa per l'aggiornamento planimetrico, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Erchie, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.

Ed ancora

**2) DIVERSAMENTE da quanto autorizzato dal Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, specificatamente esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO AL P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, all'atto del sopralluogo eseguito dello scrivente, NON risultava realizzato NESSUN locale deposito al piano interrato, NON risulta realizzata NESSUNA abitazione al piano primo. Si aggiunge infine per completezza che, considerati oramai scaduti i termini di validità temporale del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004 (da oltre un ventennio), le opere autorizzate col predetto permesso ma ad oggi NON realizzate, non posso più essere realizzate salvo l'ottenimento di un nuovo titolo edilizio legittimanti nuovamente tali opere.**

**1.c LOTTO UNICO**

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

- a. Permesso di Abitabilità : NON REPERITO;



Studio Tecnico StruTtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
12 di 30



## 1.d. LOTTO UNICO

### • (Identificazione Catastale)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 52/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un locale commerciale al piano TERRA, con annessa area scoperta di pertinenza quale un cortile al piano terra ed un lastrico solare di copertura, il tutto sito nell'abitato del Comune di Erchie (BR), in Via Vittorio Veneto n. 52. L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie (BR), al foglio di mappa n° 5, particella n° 795, sub. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 212,00, Rendita € 2.354,01, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, residente in Erchie in C.da Ferrari. L'immobile confina a est con Via Vittorio Veneto, a sud, nord ed ovest con altri beni di proprietà terzi.

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

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



## 2.a. LOTTO UNICO

### (Individuazione del bene componente il lotto)

- Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 52/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un locale commerciale al piano TERRA, con annessa area scoperta di pertinenza quale un cortile al piano terra ed un lastrico solare di copertura, il tutto sito nell'abitato del Comune di Erchie (BR), in Via Vittorio Veneto n. 52. L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie (BR), al foglio di mappa n° 5, particella n° 795, sub. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 212,00, Rendita € 2.354,01, attribuito in ditta al Sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, residente in Erchie in C.da Ferrari. L'immobile confina a est con Via Vittorio Veneto, a sud, nord ed ovest con altri beni di proprietà terzi.

## 2.b. LOTTO UNICO

### (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 52/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un locale commerciale al piano TERRA, con annessa area scoperta di pertinenza quale un cortile al piano terra ed un lastrico solare di copertura, sito nel Comune di Erchie (BR), in Via Vittorio Veneto, quest'ultima arteria stradale, a modesto traffico veicolare. Tutt'attorno all'immobile vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto Locale commerciale risulta ben rifinito, difatti gli intonaci esterni ed interni sono del tipo civile in buono stato di conservazione pitturati con varie tonalità di cromature. La struttura portante del locale commerciale è realizzata in c.a. concretizzata in intelaiatura di travi e pilastri, con murature perimetrali dallo spessore di cm. 40. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10.

Il locale commerciale oggetto di esecuzione risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico al piano terra di un'ampia area vendita dalla superficie utile pari a 204,17 mq., un vano ufficio superficie utile pari a 5,67 mq., un vano w.c. con annesso disimpegno dalla superficie utile pari a 3,48 mq. ed un ulteriore vano w.c. con annesso disimpegno dalla superficie utile pari a 2,50 mq. Attigui a servizio e ad uso esclusivo del locale commerciale vi è un dimesso cortile interamente recintato con muri perimetrali avente superficie utile pari a 97,72 mq.. Attiguo al locale commerciale vi è un vano scala privo di qualsivoglia finitura ed impianto, completamente allo stato rustico che permette l'accesso esterno al piano di copertura.



Studio Tecnico StruTtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
14 di 30



Il locale commerciale dispone di lastrico solare sovrastante e corrispondente all'intera sagoma del locale stesso avente superficie utile pari a mq. 217,77.

L'accesso al locale commerciale avviene dal civ. 52 di Via Vittorio Veneto in Erchie E NON, COME ERRONEAMENTE indicato nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali, dal civ. 16.

## 2.c. LOTTO UNICO

### (Stato di possesso dell'immobile)

All'interno dell'immobile, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente, si esplicava attività commerciale di vendita di prodotto casalinghi, per l'igiene e per la pulizia della casa e della persona.

Detta attività commerciale, dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, risulta gestita dalla [REDACTED] a socio unico, che fruisce dell'immobile oggetto di esecuzione giusto contratto di locazione ad uso commerciale registrato a Brindisi il 30/03/2023 al n. 1274, serie 3T, con codice identificativo TUH23T001274000BB. Nel predetto contratto veniva tra l'altro stabilito un canone locazione mensile pari ed € 650,00 per un importo annuo di € 7.800,00;

## 2.d. LOTTO UNICO

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio - 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 26/02/2025, (vedi Allegato n° 10), si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:

#### ➤ **Trascrizione contro del 19/04/2005 :**

- ATTO TRA VIVI, (Trascrizione del 19/04/2005), Registro Generale n. 8922, Registro Particolare n.6367, Pubblico Ufficiale NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO, ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.
- **Soggetto a favore:** Comune di Erchie, sede Erchie (BR), C.F. 80000960742 ;
- **Soggetto contro:** [REDACTED] M  
[REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ;
- **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Cat. A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.



➤ **Trascrizione contro del 18/04/2024 :**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, (Trascrizione del 18/04/2024), Registro Generale n. 7694, Registro Particolare n. 6467, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Soggetto a favore:** Pop NPLS 2018 S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04952350264;

– **Soggetti contro:**

– [REDACTED]  
di proprietà per la quota di 1/2;

– [REDACTED] per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/2;.

– **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Sub. 1 - Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

**Iscrizioni del 08/06/2007:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 08/06/2007), Registro Generale n. 12820, Registro Particolare n. 2905, Numero di Repertorio 42985/12503, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO.

– **Soggetto a favore:** Intesa San Paolo S.P.A, con sede Torino, C.F. 00799960158, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

– **Debitore non datore di ipoteca:** [REDACTED]  
[REDACTED]

– **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Sub. 1 - Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE.





**2d<sub>1</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che NON resteranno a carico dell'acquirente.**

➤ **Trascrizione contro del 18/04/2024 :**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, (Trascrizione del 18/04/2024), Registro Generale n. 7694, Registro Particolare n. 6467, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Soggetto a favore:** Pop NPLS 2018 S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04952350264;

– **Soggetti contro:**

– [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

– [REDACTED]  
diritto di proprietà per la quota di 1/2,.

– **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Sub. 1 - Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

➤ **Iscrizioni del 08/06/2007:**

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – (Iscrizione del 08/06/2007), Registro Generale n. 12820, Registro Particolare n. 2905, Numero di Repertorio 42985/12503, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO.

– **Soggetto a favore:** Intesa San Paolo S.P.A, con sede Torino, C.F. 00799960158, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

– **Soggetto contro:**

– [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

– **Debitore non datore di ipoteca:**

– [REDACTED]  
  
– **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Sub. 1 - Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE.



Studio Tecnico StruTtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
17 di 30

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

- ATTO TRA VIVI, (Trascrizione del 19/04/2005), Registro Generale n. 8922, Registro Particolare n.6367, Pubblico Ufficiale NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO, ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO.

– **Soggetto a favore:** Comune di Erchie, sede Erchie (BR), C.F. 80000960742 ;

– **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] er il diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ;

- **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Cat. A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

➤ **Esistenza convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** NESSUNO – Dall’Estratto di Matrimonio con annotazione a margine si evince, si riporta

integralmente: “*ANNOTAZIONI: Con atto in data 24/06/1999 a rogito del Notaio Dr. Vincenzo Raiola del Distretto Notarile di Brindisi gli sposi* [REDACTED]

[REDACTED], hanno scelto il regime di separazione dei beni”;

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

L’ufficio Tecnico del Comune di Erchie, interpellato e sollecitato dallo scrivente ai fini dell’ottenimento dei riscontri urbanistici indispensabili all’espletamento dell’incarico, forniva allo scrivente esclusivamente il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire (D.Lgs 06/06/2001,n. 371)- N. 64 del 12/10/2004 - per l’esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO AL P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO.
- Null’altro veniva fornito dall’Ufficio Tecnico Comunale di Erchie in merito alla richiesta mirata dello scrivente, di accesso agli atti, con particolare riferimento ai titoli legittimanti l’EDIFICAZIONE dell’immobile, vale la pena a questo punto fare presente che nell’atto di acquisto del bene oggi oggetto di procedura esecutiva, le parti dichiaravano che l’immobile aveva avuto edificazione in data antecedente al 01 Settembre 1967;
- Corre l’obbligo per questo CTU infine precisare che, in maniera quantomeno anomala, gli ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI a corredo del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, di cui innanzi, forniti al CTU dall’UTC di Erchie, NON recano alcun timbro o sottoscrizione dell’UTC stesso. Detta circostanza si segnalava immediatamente all’UTC in sede



Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
18 di 30



di accesso agli atti del 03 Marzo 2025, ma il predetto ufficio non forniva nessun chiarimento in merito.

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

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

- Nel locale commerciale è stato realizzato un ulteriore dimesso VANO UFFICIO;
- Detta opera **RISULTA COMUNQUE SANABILE** 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 Erchie 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;**
- **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**  
Occorre, inoltre 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 Erchie, i relativi costi ammontano ad **€ 800,00** oltre Iva e Cassa come per legge.

**Ed ancora**

- 2) DIVERSAMENTE da quanto autorizzato dal Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, specificatamente esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO AL P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, all'atto del sopralluogo eseguito dello scrivente, NON risultava realizzato NESSUN locale deposito al piano interrato, NON risulta realizzata NESSUNA abitazione al piano primo. Si aggiunge infine per completezza che, considerati oramai scaduti i termini di validità temporale del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004 (da oltre un ventennio), le opere autorizzate col predetto permesso ma ad oggi NON realizzate, non posso più essere realizzate salvo l'ottenimento di un nuovo titolo edilizio legittimanti nuovamente tali opere.**



➤ **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 Erchie i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge.
- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Erchie 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.): ESISTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - ATTO TRA VIVI, (Trascrizione del 19/04/2005), Registro Generale n. 8922, Registro Particolare n.6367, Pubblico Ufficiale NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO, ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.**

- **Soggetto a favore:** Comune di Erchie, sede Erchie (BR), C.F. 80000960742 ;
- **Soggetto contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ;

- **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Cat. A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

**2d<sub>2</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.**

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio - 2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 26/02/2025, (vedi Allegato n° 9) ,si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva:



Studio Tecnico StruTtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
20 di 30



**Trascrizione contro del 18/04/2024 :**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, (Trascrizione del 18/04/2024), Registro Generale n. 7694, Registro Particolare n. 6467, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- **Soggetto a favore:** Pop NPLS 2018 S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04952350264;
- **Soggetti contro:**
  - [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
  - [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Sub. 1 - Cat. C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE.

**Iscrizioni del 08/06/2007:**

- IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - (Iscrizione del 08/06/2007), Registro Generale n. 12820, Registro Particolare n. 2905, Numero di Repertorio 42985/12503, ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO.
- **Soggetto a favore:** Intesa San Paolo S.P.A, con sede Torino, C.F. 00799960158, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- **Soggetto contro:**
  - [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Debitore non datore di ipoteca:**
  - [REDACTED]
- **Unità Immobiliare:** Unità immobiliare in ERCHIE (BR), Via Vittorio Veneto n. 16, Piano T, distinta nel N.C.E.U. al foglio n°5, particella n° 795, Sub. 1 - Cat. C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE.

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 €. 480,00 (diconsi EuroQuattrocentottanta/00).



Studio Tecnico Strutturale  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
21 di 30

➤ **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 Erchie i relativi costi ammontano ad € 800,00 oltre IVA e cassa come per legge.
- Preliminarmente alla presentazione dell'aggiornamento planimetrico in Agenzia del Territorio di cui sopra, occorre, sanare le opere illegittimamente realizzate mediante l'istruttoria e presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma alle opere - C.I.L.A.- ai sensi dell' art. 6-bis, c. 5 del d.P.R. n. 380/2001, provvedendo al pagamento della sanzione determinata nella misura di una tantum dell'importo di € 1.000,00, oltre le spese di istruttoria, i cui costi, da informazioni assunte presso i tecnici del settore operanti nel comune di Erchie 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;

**2d<sub>3</sub> 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;
- Le pertinenze del locale commercial (vano scala, cortile e lastrico solare necessitano di opere di manutenzione ordinaria);
- All'interno dell'immobile, all'atto del sopralluogo esperito dallo scrivente, si esplicava attività commerciale di vendita di prodotto casalinghi, per l'igiene e per la pulizia della casa e della persona. Detta attività commerciale, dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, risulta gestita dalla [REDACTED] a socio unico, che fruisce dell'immobile oggetto di esecuzione giusto contratto di locazione ad uso commerciale registrato a Brindisi il 30/03/2023 al n. 1274, serie 3T, con codice identificativo TUH23T001274000BB. Nel predetto contratto veniva tra l'altro stabilito un canone locazione mensile pari ed € 650,00 per un importo annuo di € 7.800,00;





➤ Esistono difformità urbanistico – edilizie-catastali quali: SI

L'ufficio Tecnico del Comune di Erchie, interpellato e sollecitato dallo scrivente ai fini dell'ottenimento dei riscontri urbanistici indispensabili all'espletamento dell'incarico, forniva allo scrivente esclusivamente il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire (D.Lgs 06/06/2001,n. 371)- N. 64 del 12/10/2004 - per l'esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO A P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO.
- Null'altro veniva fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale di Erchie in merito alla richiesta mirata dello scrivente, di accesso agli atti, con particolare riferimento ai titoli legittimanti l'EDIFICAZIONE dell'immobile, vale la pena a questo punto fare presente che nell'atto di acquisto del bene oggi oggetto di procedura esecutiva, le parti dichiaravano che l'immobile aveva avuto edificazione in data antecedente al 01 Settembre 1967;
- Corre l'obbligo per questo CTU infine precisare che, in maniera quantomeno anomala, gli ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI a corredo del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, di cui innanzi, forniti al CTU dall'UTC di Erchie, NON recano alcun timbro o sottoscrizione dell'UTC stesso. Detta circostanza si segnalava immediatamente all'UTC in sede di accesso agli atti del 03 Marzo 2025, ma il predetto ufficio non forniva nessun chiarimento in merito.
- Alla luce degli accertamenti effettuati, sulla scorta della documentazione urbanistica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erchie, nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, attualmente l'immobile risulta **IRREGOLARE** sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto risulta essere stata realizzata:

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

- Nel locale commerciale è stato realizzato un ulteriore dimesso VANO UFFICIO;
- Detta opera **RISULTA COMUNQUE SANABILE** 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 Erchie 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;**





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

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

**Ed ancora**

**2) DIVERSAMENTE da quanto autorizzato dal Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004, specificatamente esecuzione dei lavori di: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL P.T., REALIZZAZ. DI DEPOSITO AL P. INT E CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, all'atto del sopralluogo eseguito dello scrivente, NON risultava realizzato NESSUN locale deposito al piano interrato, NON risulta realizzata NESSUNA abitazione al piano primo. Si aggiunge infine per completezza che, considerati oramai scaduti i termini di validità temporale del Permesso di Costruire N. 64 del 12/10/2004 (da oltre un ventennio), le opere autorizzate col predetto permesso ma ad oggi NON realizzate, non posso più essere realizzate salvo l'ottenimento di un nuovo titolo edilizio legittimanti nuovamente tali opere.**

➤ Esistono difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali: **La planimetria catastale in atti non rispecchia il reale stato dei luoghi:**

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





➤ (Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)

- **Attuale Proprietario dal 25/03/2004 ad oggi:** I [REDACTED]  
[REDACTED] F, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 15/12/2006;
- **Immobile:** Locale commerciale censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Erchie (BR), al foglio di mappa n°5, particella n° 795, subalterno 1;
- **Provenienza:** Atto del 25/03/2004, Pubblico Ufficiale Notaio DI GREGORIO FRANCESCO, con sede in MESAGNE (BR) - Repertorio n. 29551 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4364.1/2004 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 19/04/2004;

**2.e. LOTTO UNICO**

**“DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE COMMERCIALE”**

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 52/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO UNICO è costituito da un locale commerciale al piano TERRA, con annessa area scoperta di pertinenza quale un cortile al piano terra ed un lastrico solare di copertura, sito nell'abitato del Comune di Erchie (BR), in Via Vittorio Veneto n. 52, quest'ultima arteria stradale, a modesto traffico veicolare. Tutt'attorno all'immobile vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, supermercati, luoghi di culto, etc.. Detto Locale commerciale risulta ben rifinito, difatti gli intonaci esterni ed interni sono del tipo civile in buono stato di conservazione pitturati con varie tonalità di cromature per rendere più accogliente l'ambiente commerciale, internamente risulta rifinito con pavimenti in gres a sagoma quadrata di colore chiaro, all'interno del vano w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di mediocre qualità.

L'immobile è dotato internamente ed esternamente di infissi in alluminio di colore nero, dispone di n. 2 portoni di ingresso aggettanti direttamente sulla Via Vittorio Veneto, entrambi dotati oltre che di portone vetrato anche di serranda metallica (doppio infisso).

La struttura portante del locale commerciale è realizzata in c.a. concretizzata in intelaiatura di travi e pilastri, con murature perimetrali dallo spessore di cm. 40. Le strutture orizzontali si concretizzano in solai piani latero-cementizi, le tramezzature interne in fette di tufo dallo spessore di cm. 10.

Il locale commerciale oggetto di esecuzione risulta avere notevoli dimensioni e si compone nello specifico al piano terra di un'ampia area vendita dalla superficie utile pari a 204,17 mq., un vano ufficio superficie utile pari a 5,67 mq., un vano w.c. con annesso disimpegno dalla superficie utile pari a 3,48 mq. ed un ulteriore vano w.c. con annesso disimpegno dalla superficie utile pari a 2,50 mq. Attiguo, a servizio e ad uso esclusivo del locale commerciale, nonché raggiungibile esclusivamente dall'interno



del locale stesso, vi è un dimesso cortile interamente recintato con muri perimetrali avente superficie utile pari a 97,72 mq. necessitante di opere di manutenzione ordinaria quale pulizia ordinaria della pavimentazione mediante lavaggio e pitturazione delle pareti perimetrali. Attiguo al locale commerciale nonché raggiungibile esclusivamente dall'esterno del locale stesso, vi è un vano scala privo di qualsivoglia finitura ed impianto, completamente allo stato rustico che permette l'accesso al piano di copertura.

Il locale commerciale dispone di lastrico solare sovrastante e corrispondente all'intera sagoma del locale stesso avente superficie utile pari a mq. 217,77. Quest'ultimo si trova in mediocre stato di conservazione necessitante, sebbene non nell'imminenza, di lavori di manutenzione ordinaria quali pulizia mediante lavaggio e impermeabilizzazione.

L'accesso al locale commerciale avviene dal civ. 52 di Via Vittorio Veneto in Erchie E NON, COME ERRONEAMENTE indicato nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali, dal civ. 16. Il locale commerciale è dotato di impianto elettrico e impianto idrico-fognante, impianto di climatizzazione, di allarme e di video- sorveglianza.

### **CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE**

LOCALE COMMERCIALE	SUPERFICIE UTILE
Locale commerciale	204,17 mq.
Vano Ufficio	5,67 mq
Bagno 1	3,48 mq
Bagno 2	2,50 mq
<b><u>TOTALE SUPERFICIE UTILE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b><u>Mq. 215,82</u></b>

### **CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE**

VANI	SUPERFICIE COMM.LE
Vani Principali	258,18 mq.
Cortile pertinenziale = mq. 97,72 + Latrisco solare di Copertura = mq. 217,77 = mq. 315,49 al 20% = 63,10	63,10 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>	<b><u>Mq. 321,28</u></b>

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



Studio Tecnico Strutturale  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
26 di 30



## 2.f. LOTTO UNICO

L'immobile di cui al Lotto Unico, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali: NESSUNA - NON TRATTANDOSI DI IMMOBILE RICADENTE IN CONDOMINIO.

## 2.g. LOTTO UNICO

### 2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

### 2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso:

- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Erchie;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Erchie;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;

### 2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale

#### LOTTO UNICO

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato. Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi simile caratteristiche intrinseche ed estrinseche, epoca di costruzione, ubicazione, caratteristiche costruttive, livello di piano, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, dotazioni



di impianti tecnologici, nonché servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 580,00 ad un massimo di €. 1.000,00 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 che trattasi di attività commerciale difatti operante nel mercato locale, le dotazioni, i servizi presenti in zona, applicando i dovuti adeguamenti, si attribuisce allo stesso, un valore medio di € 900,00 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	
321,28	€. 900,00	1,00	0,80	€. 231.321,60

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 231.321,60 in CIFRA TONDA € 231.320,00 (diconsiEuroDuecentotrentunomilatrecentoventi/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% =

= € 231.320,00 - 15% = € 196.622,00

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

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

➤ Valore finale del bene al netto delle decurtazioni, correzioni, oneri pratiche urbanistica e catastale = € 196.622,00 – (€ 2.200,00 - € 800,00) = € 193.622,00 – in C.T. 193.600,00.

Per quanto innanzi, si ottiene un valore FINALE pari ad € 193.600,00 (diconsiEuroCentonovantatremilaseicento/00).



Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
28 di 30



## 2.h. LOTTO UNICO

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

\*\*\*\*\*

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

\*\*\*\*\*

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

Tanto Vi dovevo ad evasione dell'Incarico conferitomi.

Ceglie Messapica li 30 Aprile 2025

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
Geom. Luciano BUFANO



Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
29 di 30

ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Documentazione Fotografica;
3. Planimetria stato dei luoghi sc.1:100;
4. Visura catastale e stralcio di mappa urbano attuale;
5. Planimetria Catastale estratta da Agenzia del Territorio;
6. Istanza inoltrata presso Ufficio Tecnico Comunale di Erchie e relativi riscontri – Titoli Edilizi;
7. Istanze Ufficio Anagrafe comune di Erchie e relative note di riscontro;
8. Istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Brindisi;
9. Accertamenti Ipocatastali aggiornati al 26/02/2025;
10. Copia titolo di possesso;
11. Attestazioni invio perizia alle parti;
12. Comunicazioni Inviato alle parti;
13. Nota Specifica Onorari e Spese.
14. N° 1 CD ROM (a disposizioni delle parti) contenente i seguenti files :
  - Perizia e relativi allegati in formato pdf;
15. N° 1 CD ROM (a disposizione del DELEGATO) contenente:
  - 1^ CARTELLA (dal nome PERIZIA + ALLEGATI) contenente perizia e relativi allegati in formato pdf;
  - 2^ CARTELLA (dal nome DOCUMENTI PER IL DELEGATO) contenente i seguenti files:
    - a. Perizia in formato Word (indicazione : Perizia.doc);
    - b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc.), contenente documentazione per la pubblicità e precisamente:
      - Perizia in formato pdf già oscurata di dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);
      - Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 kB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2° .jpg, ecc.);
      - Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.

Ceglie Messapica, lì 30 Aprile 2025

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
Geom. Luciano BUFANO



Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

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

Pagina  
30 di 30