Ing. Pierangelo SANTORO
Via Nino Sansone n. 47 – 72017 Ostuni (BR)
Cell. 333 2382757 - pec: santoro.pierangelo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

PROC. N. 69/2021 R.G. Es.

SIENA NPL 2018 S.R.L.
C/
[redacted]

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE C.T.U.

Giugno 2026

Il G.E.

Dott. Francesco GILIBERTI

Il C.T.U.



(*Ing. Pierangelo SANTORO)*

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

La presente C.T.U. è stata suddivisa nei seguenti paragrafi:

PREMESSA	*pag. 2*
CONTROLLO PRELIMINARE (ex art. 567 c.p.c.)	*pag. 3*
ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	*pag. 4*
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	*pag. 5*
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	*pag. 6*
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	*pag. 24*
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	*pag. 28*
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	*pag. 29*
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	*pag. 30*
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso e di occupazione attuale degli immobili	*pag. 33*
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	*pag. 33*
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	*pag. 35*
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	*pag. 35*
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	*pag. 35*
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	*pag. 36*
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	*pag. 37*
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	*pag. 38*
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE ALL'ASTA)	*pag. 38*
CONCLUSIONI E RIEPILOGO	*pag. 39*
ELENCO ALLEGATI	*pag. 41*

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

PREMESSA (Vedi Allegato "A" – Verbale di sopralluogo del 25/05/2026)

Con decreto di fissazione udienza ex art. 569 del 22.04.2026 notificato a mezzo p.e.c. il 23.04.2026 l'Illustrissimo G.E. Dott. Francesco GILIBERTI richiedeva al sottoscritto ing. Pierangelo SANTORO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 727, nonché negli elenchi dei C.T.U. - Sezione Civile del Tribunale di Brindisi al n. 1741, già C.T.U. del procedimento esecutivo n. 69/2021 R.G. Es. di redigere una relazione integrativa riguardo l'attuale stato nonché il valore di stima dei beni pignorati, ritenuto che, a distanza di circa cinque anni dalla redazione della CTU, tali beni non risultavano ancora stati aggiudicati all'asta.

Di lì a poco contattavo l'avv.ssa Emanuela DE LUCA, custode giudiziario della presente procedura, al fine di fissare la prima data utile per effettuare il sopralluogo congiunto presso i beni pignorati; veniva concordata la data del 25 maggio 2026, ore 17,00.

In tal giorno entrambi i professionisti si recavano presso i beni pignorati, ubicati in San Pietro Verrnotico (BR), via Francesco Crispi n. 41-43, per effettuare il necessario sopralluogo di accertamento dell'attuale stato dei luoghi pignorati.

Alla presenza del marito dell'esecutata, [redacted], veniva eseguita una nuova ricognizione dei luoghi nonché un rilievo fotografico.

Si constatava che l'immobile tutto sommato versava in condizioni piuttosto simili a quelle rilevate cinque anni addietro, anzi, per certi versi in condizioni di manutenzione leggermente migliori, dunque non venivano ravvisate significative differenze dello stato dei luoghi rispetto a quanto periziato nel 2021.

Le operazioni si chiudevano alle ore 18,00.

Il giorno 22.06.2026 acquisivo dal Comune di San Pietro Vernotico il certificato cumulativo di residenza, di stato di famiglia, di stato civile dell'esecutata.

A questo punto, esperite tutte le necessarie indagini, avendo nel frattempo indagato presso gli operatori del mercato immobiliare della zona per raccogliere le opportune informazioni atte a fornire una nuova ed attendibile valutazione dei beni, completavo la stesura del presente elaborato peritale.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

La procedura esecutiva in oggetto è a favore della società SIENA NPL 2018 S.R.L. contro [redacted] e grava sui seguenti beni (da considerarsi successivamente come un unico lotto di vendita):

1) *Rimessa ubicata in San Pietro Vernotico (BR) alla via Francesco Crispi n. 41, piano terra;*
in C.F. al Fg. 37, p.lla 849, sub 5, Cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq., superficie catastale 21 mq., Rendita € 48,29;

2) *Abitazione ubicata in San Pietro Vernotico (BR) alla via Francesco Crispi n. 43, piano terra;*
in C.F. al Fg. 37, p.lla 849, sub 6, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 129 mq., Rendita € 355,06;

[redacted].

CONTROLLO PRELIMINARE:

(verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.)

Il creditore ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta, ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc e Legge n. 302 del 03/08/1998, dal Dott. Maurizio LUNETTA, notaio in San Giuseppe Jato (PA), datata 12 maggio 2021.

Il sottoscritto c.t.u., sulla scorta della sopra citata documentazione, ha provveduto in questa sede a ricostruire la storia ipotecaria – catastale del bene pignorato, l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con elencazione di ciascun atto di acquisto, nonché la storia del dominio.

Inoltre ha acquisito:

- Visure storiche e planimetrie catastali aggiornate;
- Certificato di residenza, di stato civile, di stato di famiglia.
-

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

➢ *ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO*

(Vedi Allegati "B" – Documentazione catastale - ipotecaria)

BENE n. 1

Rimessa ubicata in San Pietro Vernotico (BR) alla via Francesco Crispi n. 41, piano T;

in C.F. al Fg. 37, p.lla 849, sub 5, Cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq., superficie catastale 21 mq., Rendita € 48,29;

BENE n. 2

Abitazione ubicata in San Pietro Vernotico (BR) alla via Francesco Crispi n. 43, piano T;

in C.F. al Fg. 37, p.lla 849, sub 6, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 129 mq., Rendita € 355,06.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di SAN PIETRO VERNOTICO ed intestati alla signora:

[redacted]

proprietà 1000/1000

BENE n. 1

Rimessa sita in San Pietro Vernotico (BR) alla via Francesco Crispi n. 41*, piano T, censita in Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 849, sub 5, categoria C/6, classe 4°, consistenza 17 mq., superficie catastale 21 mq., rendita euro 48,29.*

BENE n. 2

Abitazione di tipo economico sita in San Pietro Vernotico (BR) alla via Francesco Crispi n. 43*, piano T, censita in Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 849, sub 6, categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 5,5, superficie catastale 129 mq., rendita euro 355,06.*

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

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

I due beni pignorati 1 e 2 verranno più avanti considerati come un **LOTTO UNICO**, per le seguenti e principali ragioni:

- sono limitrofi, collegati internamente tra di loro sia dal punto di vista architettonico, tramite la porta interna di collegamento tra la rimessa e l'abitazione, che impiantistico, in quanto vi è un unico impianto elettrico a servizio sia della rimessa che dell'abitazione (difatti il contatore è ubicato proprio nella rimessa);
- maggiore appetibilità del LOTTO UNICO costituito da abitazione + rimessa.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

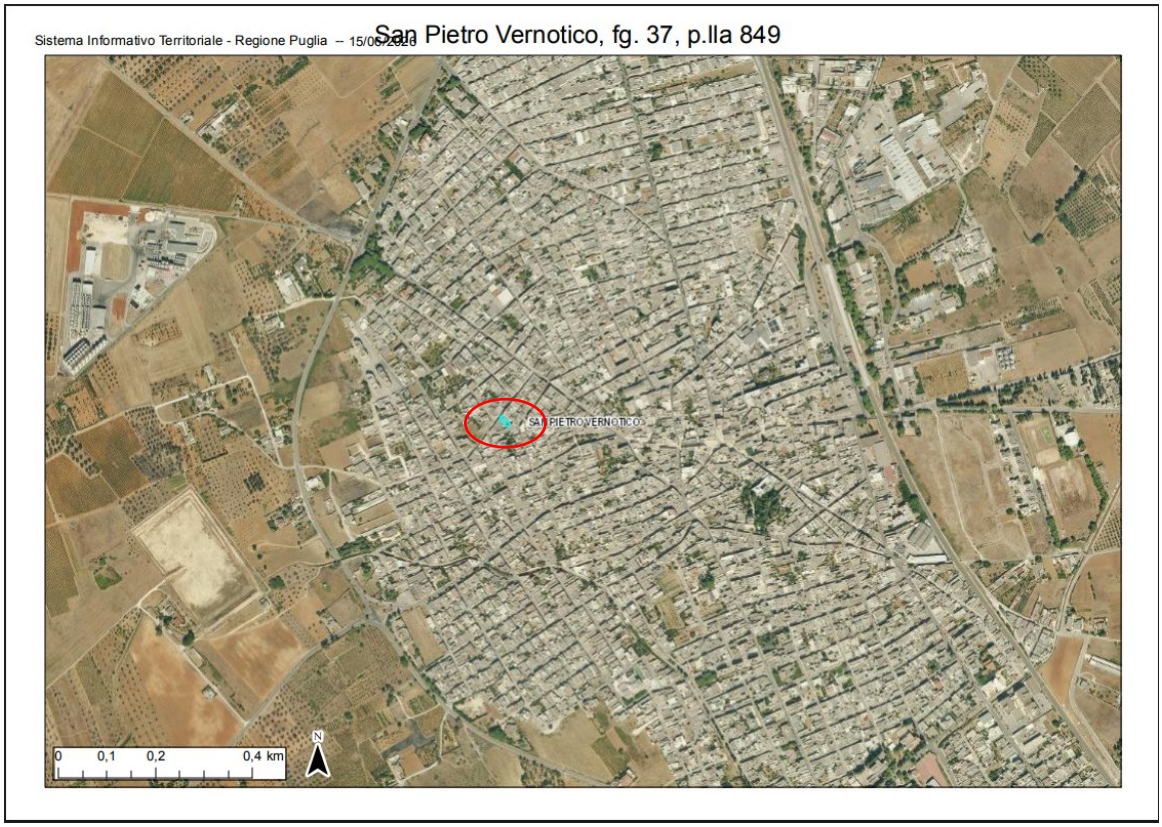
I beni n. 1 e n. 2 pignorati oggetto di c.t.u. sono ubicati in zona semicentrale del comune di San Pietro Vernotico (BR), a carattere prettamente residenziale, caratterizzata da traffico per lo più locale, con buone possibilità di parcheggio, ma non molto vicina ai principali servizi (Comune, poste, banche, supermercati, etc.).

La zona è caratterizzata da edifici del tutto simili al fabbricato di cui fanno parte i due beni pignorati, ovvero abitazioni indipendenti con accesso autonomo ad uno o al più due piani fuori terra.



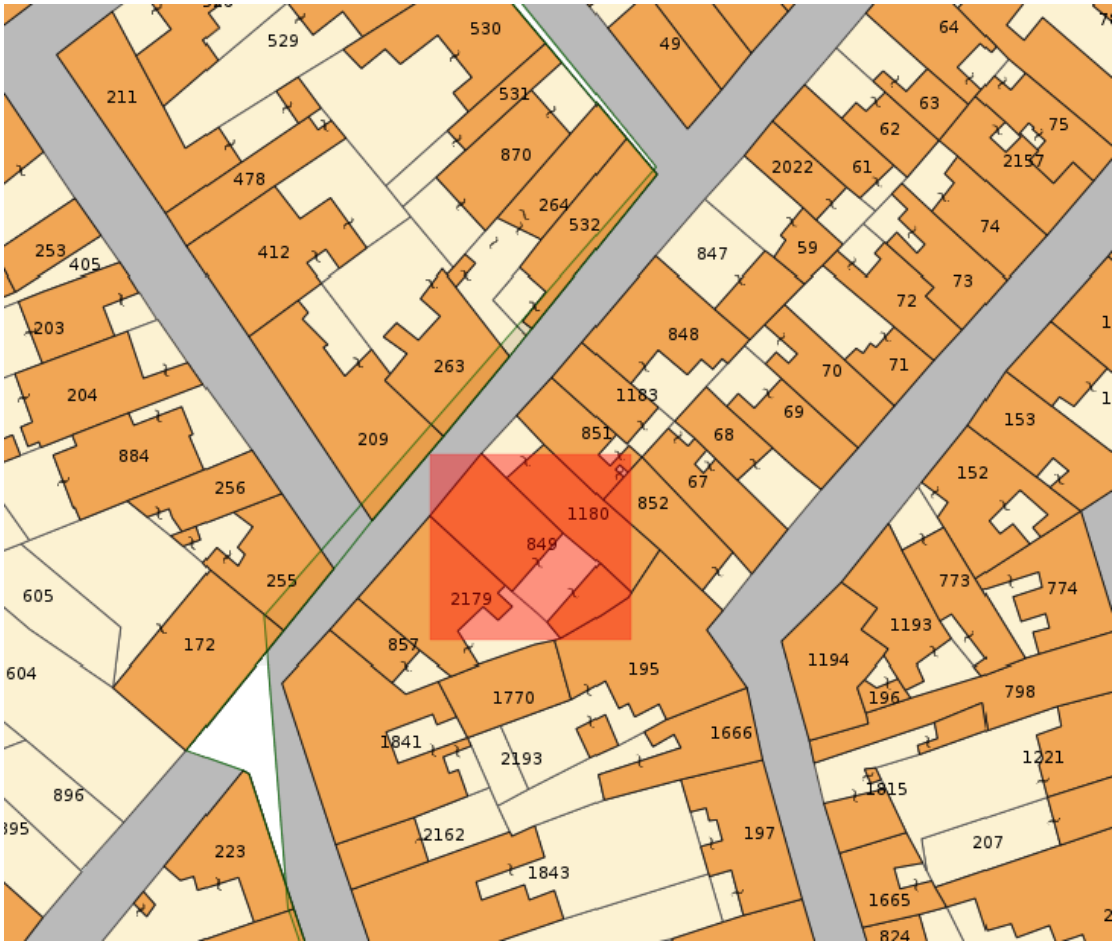
Stralcio Google Maps

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0



Stralcio S.I.T. Puglia

La particella catastale 849 ove risulta ubicati i beni pignorati è di forma trapezoidale.



Stralcio Geoportale Cartografico Catastale

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO

(Vedi Allegato "C" – File dwg della planimetria)



I beni pignorati oggetto di c.t.u. sono la rimessa (sub 5 - civico 41) e l'abitazione limitrofa (sub 6 - civico 43) a piano terra evidenziati e riquadrati nella fotografia.

La facciata principale su via Francesco Crispi caratterizzata da conci di carparo a vista, si presenta tuttora in buone condizioni di manutenzione (foto nn. 1-2).

La porta della rimessa è in metallo di colore bianco, della stessa tipologia e fattura della porta di ingresso e finestra dell'attigua abitazione, come da lavori di ristrutturazione avvenuti qualche tempo poco dopo l'acquisto degli immobili (11/03/1996).

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

STRUTTURA DEL FABBRICATO

La struttura portante perimetrale è in muratura in conci di carparo dello spessore di circa 60 cm e strutture orizzontali miste: a volte per quanto riguarda i primi vani, ovvero la rimessa e l'ingresso-soggiorno dell'abitazione, mentre sono a solai piani latero-cementizi alla "margherita" (gettati in opera), ubicati a quote differenti, per tutti gli altri vani: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, cucina ed infine i due depositi ubicati in posizione distaccata rispetto all'abitazione, sul confine posteriore del lotto con la limitrofa particella catastale n. 195.

Tale differenti tipologie di struttura oltre che le differenti quote degli orizzontamenti fanno supporre che il fabbricato così come si presenta adesso sia stato realizzato in varie fasi successive: dapprima i vani che si affacciano direttamente sulla pubblica via Francesco Crispi, ovvero la rimessa e l'ingresso-soggiorno e successivamente, man mano, gli altri vani.

COERENZE E CONFINI:

BENE n. 1 - Rimessa

A nord-ovest con Via Francesco Crispi, a nord-est con particella 1180 a sud/sud-est e a sud-ovest con sub 6.

BENE n. 2 - Abitazione

A nord-ovest con Via Francesco Crispi, a nord-est con sub 5 e particella 1180, a sud-est con particella 195 ed a sud-ovest con particella 2179.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

DESCRIZIONE DELLA RIMESSA (BENE N. 1)





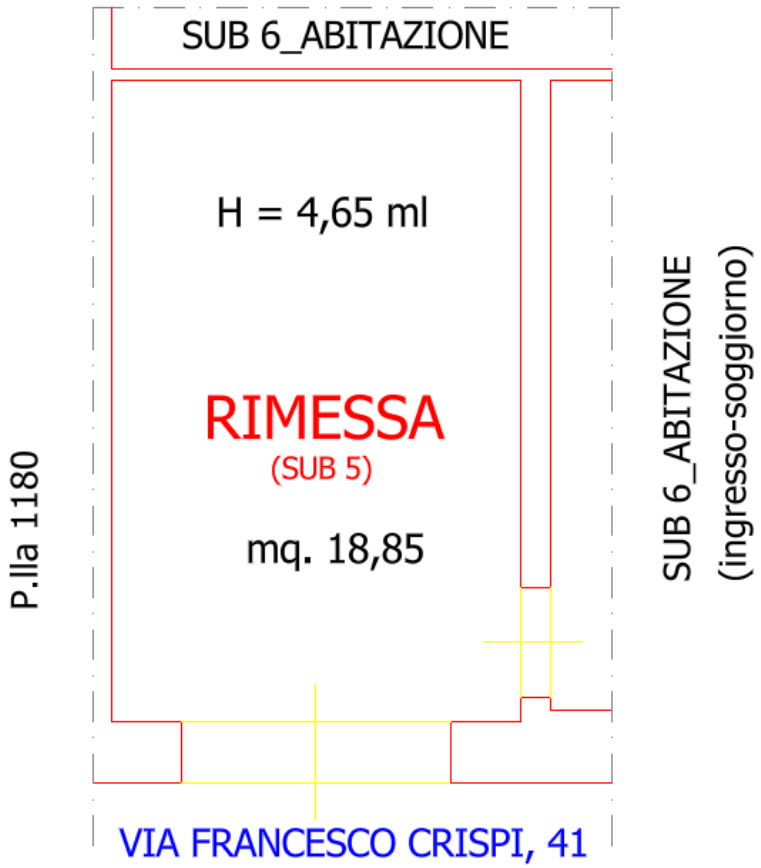
Foto n. 1- 2: Rimessa vista da visuali opposte





Foto n. 3-4: Soppalco

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0



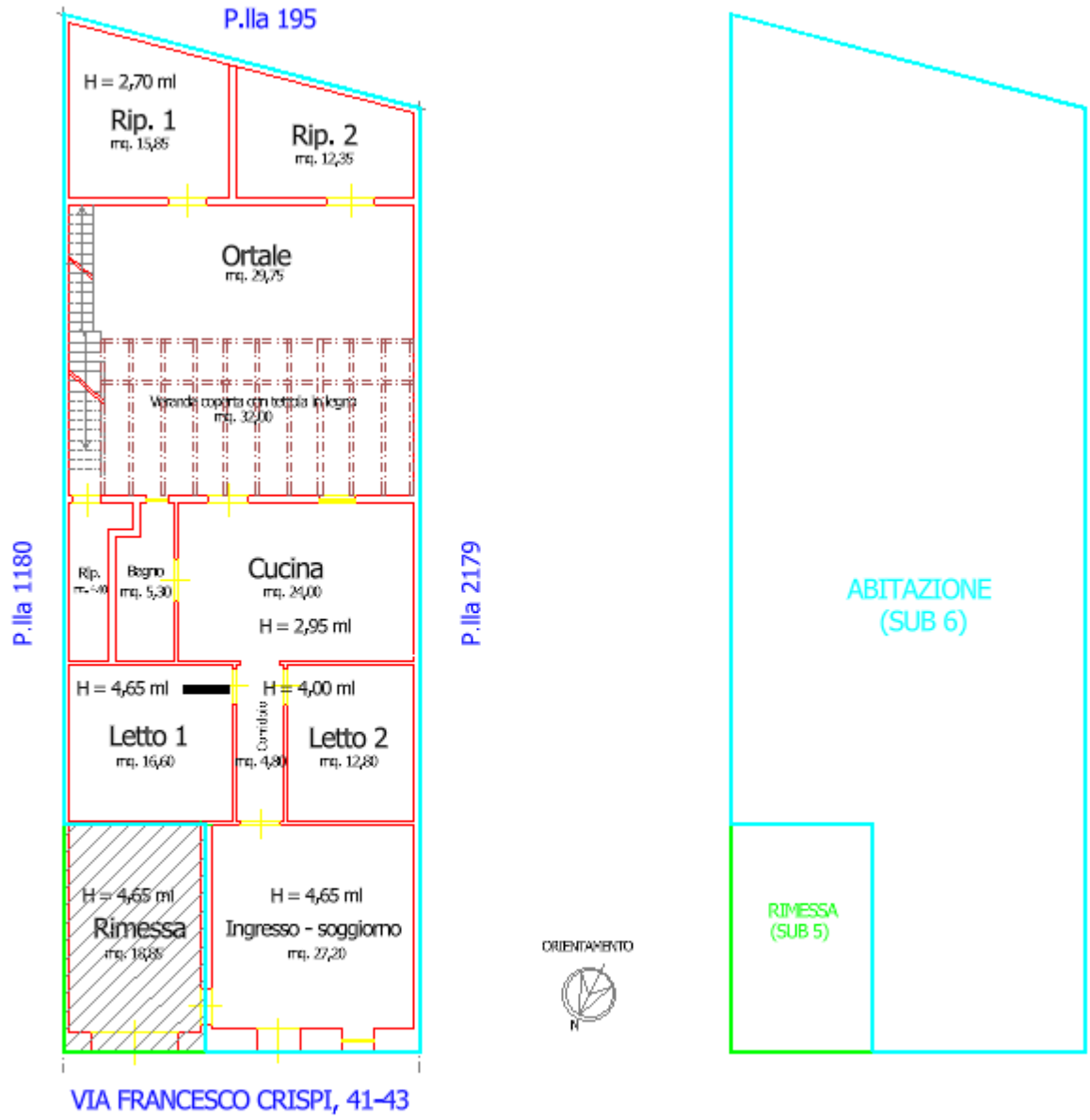
La rimessa è accessibile dal civico 41 di via Francesco Crispi, ha forma rettangolare e superficie utile di 18,85 mq.; sulla sinistra rispetto alla porta di ingresso vi è il contatore, sulla destra la porta in tamburato di legno di comunicazione interna diretta con l'ingresso-soggiorno dell'attigua abitazione; le finiture sono di discreta fattura, come da lavori di ristrutturazione avvenuti circa 28 anni fa (poco dopo l'acquisto degli immobili - anno 1996); la pavimentazione è in mattonelle di ceramica di colore grigio chiaro, il portone di accesso è di metallo di colore chiaro a quattro ante, della stessa tipologia e fattura del portone di ingresso e finestra dell'abitazione; la rimessa risulta soppalcata per tutta la sua superficie con soppalco in struttura metallica.

La rimessa, come il soppalco, viene utilizzata più come deposito/locale di sgombero piuttosto che come ricovero auto.

Nel complesso la rimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione; la struttura di copertura è del tipo a volte e non presenta particolari problemi di staticità.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE (BENE N. 2)



Fg. 37, p.lla 849, sub 5-6
RIMESSA + ABITAZIONE

Il bene 2 oggetto di CTU è un'abitazione posta al piano terra in San Pietro Vernotico alla via Francesco Crispi n. 43, in zona semicentrale del centro abitato di San Pietro Vernotico.

Tutto il lotto (abitazione + rimessa) ha forma di trapezio rettangolo, ed occupa una superficie complessiva di circa 250 mq.

L'abitazione è' iscritta in Catasto Fabbricati di San Pietro Vernotico al fg. 37, p.lla 849, sub. 6.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

Confini: a nord-ovest con via Francesco Crispi, a nord-est con il sub 5 (rimessa) e particella 1180 a sud-est con particella 195 ed a sud-ovest con particella 2179.

L'abitazione si sviluppa a piano terra su un unico livello, e si compone di: ingresso-soggiorno (27,20 mq.), corridoio (4,80 mq.), camera da letto matrimoniale (letto 1 - 16,60 mq.), camera da letto singola (letto 2 - 12,80 mq.), cucina (24,00 mq.), bagno (5,30 mq.), ripostiglio (4,40 mq.); vi è anche un cortile interno, della superficie complessiva di circa 65,00 mq. di cui 32,00 mq. coperti da tettoia ed infine due depositi/ripostigli esterni, ubicati nel cortile sul lato posteriore a ridosso della particella 195, della superficie rispettivamente di 15,85 mq. e 12,35 mq.

Infine l'abitazione + rimessa dispone di un lastrico solare esclusivo, della superficie complessiva di circa 133 mq, a cui si accede dalla lunga scaletta posta sul lato sinistro del cortile interno.





Foto nn. 5-6: Interno dell'ingresso-soggiorno

L'ingresso-soggiorno (foto nn. 5-6) dell'abitazione è accessibile dall'esterno dal civico 43 di via Francesco Crispi e dall'interno dalla limitrofa rimessa (sub 5, foto nn. 1-2-3-4).

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

Di fronte alla parete esterna dell'ingresso-soggiorno vi è il corridoio (foto nn. 7-8) su cui si affacciano le due camere da letto (foto nn. 9-10-11-12).

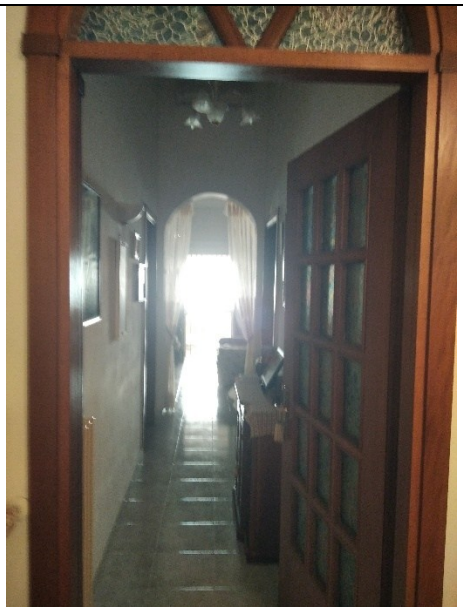



Foto nn. 7-8: Corridoio, visto da visuali opposte




Foto nn. 9-10: Camera da letto matrimoniale




Foto nn. 11-12: Camera da letto singola

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

In fondo al corridoio vi è la cucina (foto nn. 13-14), da cui si accede sia al bagno (foto nn. 15-16), sia al cortile interno (foto nn. 17-18).




Foto nn. 13-14: Cucina

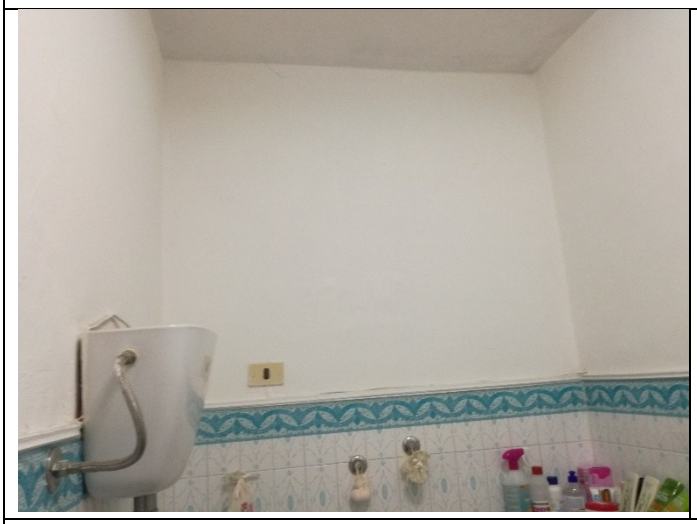



Foto nn. 15-16: Bagno dell'abitazione

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

Nel cortile interno, in corrispondenza della facciata interna del fabbricato, risulta realizzata una tettoia in legno con copertura in tegole (foto nn. 17-18), delle dimensioni di 8 ml di lunghezza e 4 ml di profondità, realizzata, secondo quanto riferito dal sig. Tondo Pietro, marito dell'esecutata, circa 17-18 anni fa.




Foto nn. 17-18: Cortile interno; è inquadrata la tettoia in legno

Sul lato sinistro del cortile vi sono le scalette di accesso rispettivamente al lastrico solare dell'abitazione + rimessa, e l'altra di accesso al lastrico solare dei due magazzini/ripostigli, ubicati sul lato posteriore del lotto, confinante con la particella 195 (foto nn. 19-20).




Foto nn. 19-20: Facciata esterna dei due depositi/ripostigli ubicati sul lato posteriore del lotto, confinante con la particella 195

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

LASTRICO SOLARE





Foto nn. 21-22: Lastrico solare

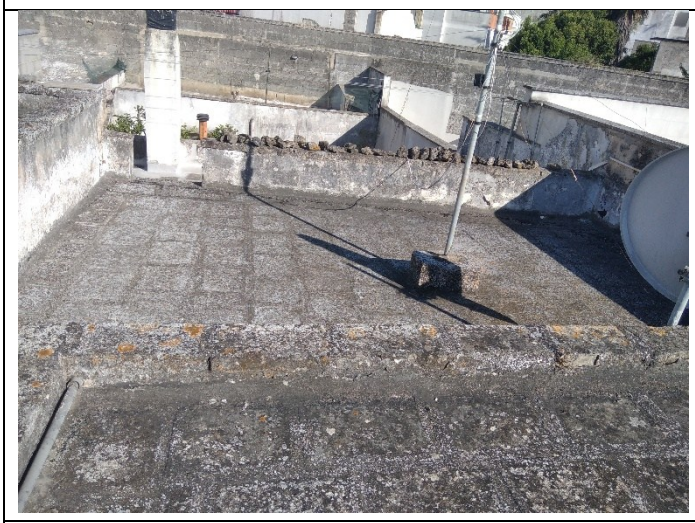




Foto nn. 23-24: Lastrico solare

Il lastrico solare è in discrete condizioni di manutenzione, le fughe cementizie tra le lastre risultano di recente parzialmente rifatte (vedi foto n. 24).

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

PRINCIPALI FINITURE

La pavimentazione e battiscopa presente in tutto il fabbricato è in ceramica di colore grigio chiaro per tutta l'abitazione (fatta eccezione per il bagno), di discreta fattura e stato, come da lavori di ristrutturazione avvenuti circa 28 anni fa, poco dopo l'acquisto degli immobili (anno 1996).

Il bagno invece è rivestito sulle pareti con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 ml e pavimentato con mattonelle in ceramica di colore blu (foto nn. 15-16).

I sanitari presenti sono di normale fattura.

La porta di ingresso e finestra sono del tipo a persiane di colore bianco e lamelle orientabili, della stessa fattura e tipologia dell'attigua rimessa; i corrispondenti infissi interni sono quelli originari in legno con vetro semplice.

Le porte interne sono in tamburato di legno tonalità noce, di media fattura.

L'impianto elettrico di illuminazione e prese di f.e.m è presente con contatore ubicato nella rimessa e luci/prese di f.e.m. di discreta fattura.

L'impianto di riscaldamento è presente e costituito da radiatori in ghisa e caldaia posta nel cortile.

L'impianto idrico-fognante è presente con approvvigionamento idrico e scarico reflui da/in rete pubblica dell'AQP.

Il tetto della veranda come già detto è con struttura lignea ad elementi portanti in legno e tavolato a vista ed in buono stato; il rivestimento è in tegole.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

INCONVENIENTI RISCONTRATI

Come già anticipato gli inconvenienti riscontrati sono più o meno gli stessi e ad un livello non molto dissimile rispetto a quelli già descritti nella precedente relazione di CTU redatta nel 2021.

In questa sede si descrivono succintamente tali inconvenienti accompagnando la descrizione con alcune foto.

- Lesione ad andamento verticale in corrispondenza del muro interno dell'ingresso-soggiorno dell'abitazione, confinante con la camera da letto singola; tale lesione era già ben visibile nel 2021;









- distacchi della pittura sulla sommità della volta della parete opposta, perimetrale del fabbricato, confinante con la pubblica via Francesco Crispi;

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

la camera da letto matrimoniale è caratterizzata da soffitto a due differenti altezze utili interne, H = 4,00 ml e H = 4,65 ml.





Foto del 2026

In corrispondenza dell'angolo superiore destro è visibile una diffusa zona ammalorata della parete causa possibili infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura del fabbricato limitrofo realizzato nella p.lla 1180, tuttora allo stato rustico, dunque sprovvisto di idoneo pacchetto isolante di copertura.

Rispetto a quanto riscontrato nel 2021 tale fenomeno di ammaloramento sembra più vistoso ed accentuato rispetto a quanto riscontrato nei precedenti sopralluoghi del 2021 (vedi sottostanti foto).





Foto del 2021

- distacchi della pittura e della tinta visibili sul soffitto della camera da letto singola (vedi foto nn.11-12);

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

- tutti i solai piani latero-cementizi (risalenti ad un'epoca in cui i travetti erano realizzati con la tecnica "alla margherita" ovvero con travetti gettati in opera, tecnica superata da svariati decenni), dalla parte interna (intradosso) presentano diffusi rigonfiamenti ad andamento lineare dovuti all'avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura dei travetti realizzati in opera; tali rigonfiamenti erano maggiormente vistosi nel precedente sopralluogo, in quanto in questi anni i coniugi [redacted], che risiedono in tale immobile, hanno fatto personalmente ed in economia i minimi ed indispensabili interventi di manutenzione ordinaria, ma ciò non toglie che tali solai prima o poi vanno completamenti sostituiti con nuovi solai latero-cementizi a travetti precompressi.
- così come sono da demolire e rifare ex-novo le due scalette in c.a. (vedi foto n. 17) di accesso ai rispettivi lastrici solari dell'abitazione e dei depositi limitrofi alla particella 195;
- la realizzazione nel cortile interno di una tettoia abusiva in legno (foto nn. 17-18), realizzata circa 17-18 anni addietro, non sanabile, e quindi destinata ad essere smontata e rimossa;

Il lastrico solare si presentava in condizioni di manutenzione migliori rispetto al 2021, con le fughe parzialmente rifatte di recente dallo stesso sig. [redacted] (vedi foto n. 24).

Ad ogni modo lo stato di conservazione dell'abitazione è tuttora MEDIOCRE.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

➢ *DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO*

Piena proprietà di abitazione di tipo economico, con annessa rimessa a piano terra *sita in San Pietro Vernotico (BR), alla via Francesco Crispi n. 41-43, censita in Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 849, sub 5 (rimessa – ctg. C/6) e sub 6 (abitazione – A/3).*

L'abitazione ha una **superficie utile complessiva interna di circa 95,00 mq.**, così suddivisa:

ABITAZIONE	
DESTINAZIONE	**SUPERFICIE UTILE**
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	
Ingresso-soggiorno	27,20 mq.
Corridoio	4,80 mq.
Camera da letto matrimoniale	16,60 mq.
Camera da letto singola	12,80 mq.
Cucina	24,00 mq.
Bagno	5,30 mq.
Ripostiglio (comunicante con l'abitazione)	4,40 mq.
TOTALE SUPERFICIE UTILE	**95,10 mq.**

Mentre la superficie lorda comprensiva dei muri è pari a:

- **SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE = mq. 112,00**

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

SUPERFICI DELLE PERTINENZE	
RIMESSA	**0,50*21,00 = 10,50 mq.**
Soppalco rimessa	(0,10 * 21,00) = 2,10 mq.
Cortile scoperto	(0,10 * 65,00) = 6,50 mq.
Lastrico solare esclusivo	01,0 * 133,00 = 13,30 mq
Depositi (non comunicanti con l'abitazione)	(0,25 * 28,00) = 7,05 mq.
TOTALE PERTINENZE	**39,45 mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO

(Superficie lorda + aliquota delle pertinenze a servizio dell'unità)

- **SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE = mq. 112,00**
- **TOTALE ALIQUOTA PERTINENZE = mq. 39,45**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 112,00 + mq. 39,45 = mq. 151,00 (valore arrotondato in difetto)

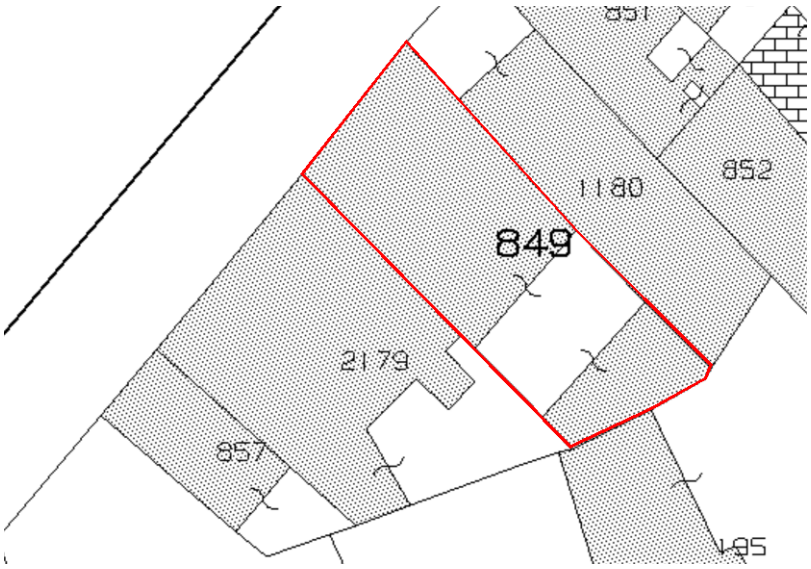
LOTTO UNICO	**SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**
Abitazione + rimessa	**mq. 151,00**

Pertanto il lotto sviluppa una superficie commerciale di **mq 151,00**.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

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

(Vedi Allegati "B": Documentazione catastale – ipotecaria)



Stralcio di mappa catastale

BENE N. 1: Piena proprietà di rimessa, *sita in San Pietro Vernotico (BR), alla via Francesco Crispi n. 41, censita in Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 849, sub 5 (rimessa – ctg. C/6), risulta intestato alla signora:*

[redacted]**, piena proprietà 1000/1000,** e così riportato in visura:

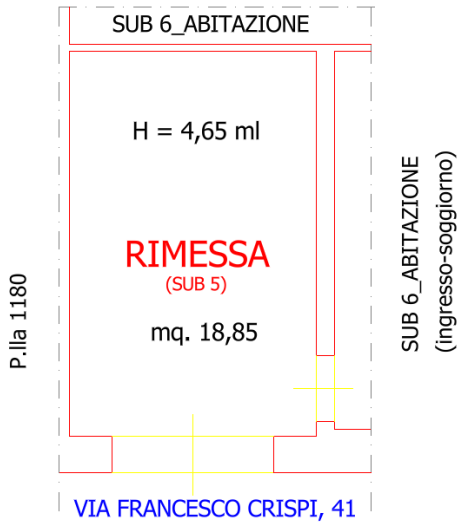
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
37	**849**	**5**	**C/6**	**4**	**17 m²**	**Totale: 21 m²**	**Euro 48,29**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2022 Pratica n. BR0071593 in atti dal 21/10/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71593.1/2022)

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

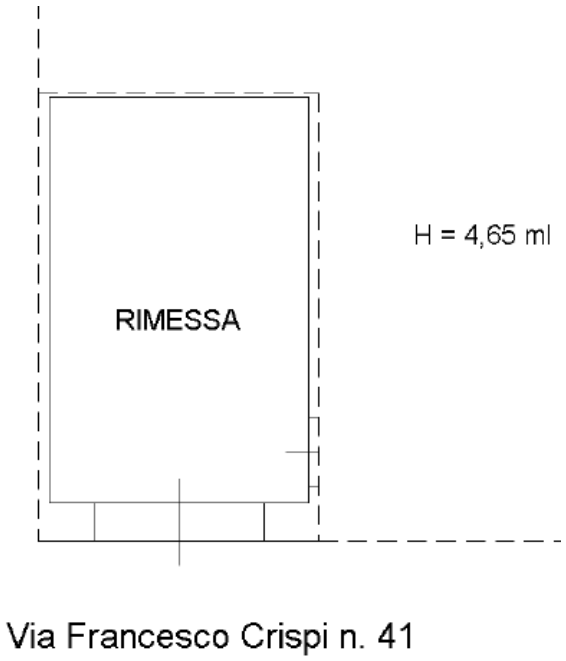
ACCERTAMENTO CONFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Non è stata riscontrata alcuna difformità in quanto quelle riscontrate e descritte nella precedente relazione di c.t.u. furono sanate con pratica catastale Docfa di FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 26867.1/2021) del 21/12/2021 Pratica n. BR0083340 in atti dal 23/12/2021 redatta dal sottoscritto c.t.u.

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE



Pertanto allo stato attuale non vi è alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della rimessa (sub 5) depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

BENE N. 2: Piena proprietà di ABITAZIONE a piano terra, *sita in San Pietro Vernotico (BR), alla via Francesco Crispi n. 43, censita in Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 849, sub 6 (abitazione – ctg. A/3), intestata alla signora:*

[redacted]

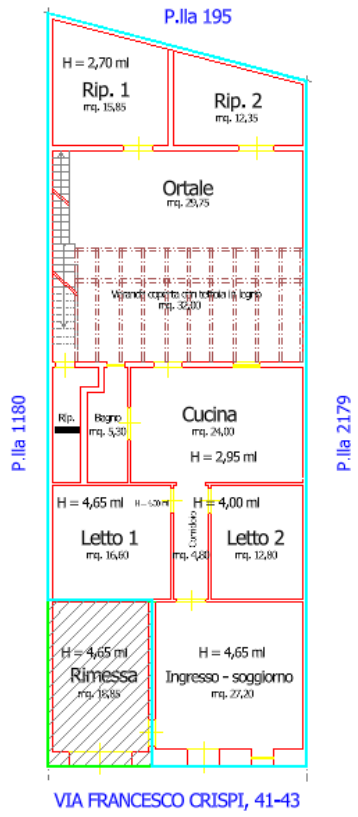
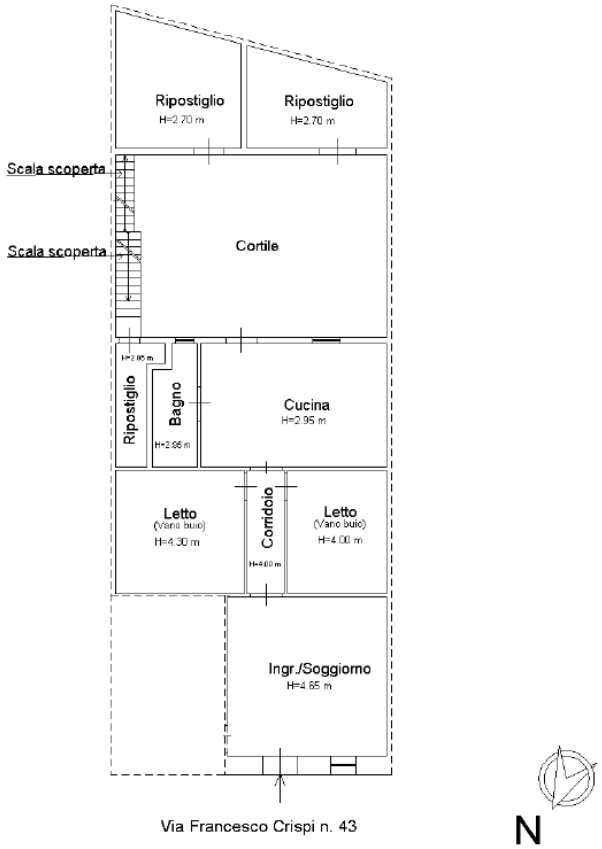
[redacted], e così riportata in visura:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
37	**849**	**6**	**A/3**	**3**	**5,5 vani**	**Totale: 129 m² Totale: escluse aree scoperte**: 124 m²**	**Euro 355,06**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2022 Pratica n. BR0071593 in atti dal 21/10/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71593.1/2022)

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE N. 2

Non è stata riscontrata alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio in quanto le difformità riscontrate e descritte in sede di CTU furono sanate con pratica catastale Docfa di FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 26867.1/2021) del 21/12/2021 Pratica n. BR0083340 in atti dal 23/12/2021 redatta dal sottoscritto c.t.u.

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI	PLANIMETRIA CATASTALE
	

Pertanto allo stato attuale non vi è alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'abitazione (sub 6) depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

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

LOTTO UNICO: ***Piena proprietà di rimessa + abitazione di tipo economico,*** *piano terra, sita in San Pietro Vernotico (BR), via Francesco Crispi n. 41-43, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 849, subb 5-6 (rimessa – ctg. C/6, abitazione ctg. A/3).*

Il Lotto è composto da:

rimessa, ingresso-soggiorno, corridoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, cucina, bagno, ripostiglio, cortile interno, ripostiglio 1, ripostiglio 2, scala scoperta di accesso al lastrico solare, lastrico solare esclusivo; confina a nord-ovest con Via Francesco Crispi, a nord-est con particella 1180, a sud con particella 195 e ad sud-ovest con particella 2179; è riportato nel **C.F.** del **Comune di San Pietro Vernotico** al **foglio 37, p.lla 849, subb 5 - 6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Viceversa, la verifica edilizio-urbanistica non risulta soddisfatta in quanto i lavori di ristrutturazione interna avvenuti circa 28 anni fa, qualche tempo dopo l'acquisto dei due immobili (anno 1996), non risultano denunciati presso il Comune di San Pietro Vernotico, come anche non risulta denunciata la realizzazione della tettoia ubicata nel cortile interno (realizzata circa 17 -18 anni fa).

Poiché le opere accertate non hanno comportato modifiche della sagoma, dei prospetti, della volumetria o della superficie coperta dell'edificio, ma hanno interessato esclusivamente l'organizzazione distributiva interna degli spazi, la relativa regolarizzazione urbanistico-edilizia potrà essere valutata mediante presentazione di idonea PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, da redigersi a cura di tecnico abilitato, previa verifica della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica edilizia vigente e dell'ammissibilità della sanatoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto concerne la tettoia realizzata nel cortile retrostante, in base alle caratteristiche costruttive rilevate e salvo diverso avviso dell'Amministrazione Comunale competente, tale opera non appare suscettibile di regolarizzazione e si ritiene pertanto necessaria la sua rimozione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 60.000,00

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati. (Vedi Allegati "B" - *Documentazione catastale – ipotecaria)*

(**INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (data, notaio, data e numero di registrazione e di trascrizione**):

PROVENIENZA

I due beni pignorati innanzi descritti sono pervenuti [redacted]), per l'intera **quota di 1000/1000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni**, da [redacted] titolare della piena proprietà dei beni, per **ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Errico Michele del 11-03-1996**, rep. 47132/11051 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il **19-03-1996** al n. **3338** del registro generale e al n. **2655** del registro particolare.

Al sig. [redacted] i beni sono pervenuti per ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Luigi Colucci di San Pietro Vernotico in data 31 ottobre 1964 registrato in Brindisi al n. 902.

Situazione degli intestati fino al 10/03/1996

Ditta intestata:

[redacted] Proprietà fino al 10/03/1996

Situazione degli intestati dal 11/03/1996

DITTA INTESTATA (Attuale proprietario):

[redacted], **piena proprietà 1000/1000;**

DATI DERIVANTI DA: Atto di COMPRAVENDITA del 11/03/1996 in notar ERRICO Michele di Brindisi rep. n. 47132/11051 trascritto il 19/03/1996 ai nn. 3338/2655

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ***(vedi allegati "D" - documentazione acquisita agli atti)***

Nel corso delle operazioni peritali sono stati esaminati gli atti e la documentazione resa disponibile dalle parti, nonché la documentazione catastale e quella acquisita presso gli uffici competenti.

In particolare, risultano agli atti:

- planimetria catastale storica risalente all'anno 1940, nella quale sono riportate le principali dimensioni dei vani costituenti il fabbricato;
- atto di compravendita del 11/03/1996;
- relativa nota di trascrizione;
- planimetria catastale del 04/03/1996 (allegata all'atto di compravendita).

Dall'esame della documentazione acquisita è emerso che il fabbricato era già esistente e censito catastalmente nell'anno 1940 e deve pertanto ritenersi realizzato in epoca certamente antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, circostanza che ne attesta la legittimità originaria sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La planimetria catastale del 04/03/1996, allegata all'atto di compravendita stipulato in data 11/03/1996, non rappresenta una nuova edificazione bensì l'aggiornamento catastale predisposto in occasione del frazionamento dell'originario fabbricato; da tale documentazione si evince infatti che una parte dei locali originariamente destinati a deposito e stalla è stata oggetto di variazione di destinazione d'uso ad autorimessa, mentre la restante porzione è rimasta destinata ad abitazione.

Nel citato atto di compravendita la parte venditrice dichiara che: *"agli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 che la costruzione oggetto del presente Atto è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica esistente, e non sono state adottate sanzioni al riguardo"*.

La planimetria catastale del 1996 costituisce pertanto il principale elaborato grafico di riferimento per la ricostruzione dello stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo effettuato nell'ambito della precedente CTU, redatta nell'anno 2021, è stata tuttavia accertata una configurazione interna differente rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita del 1996.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

In particolare, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, derivante da lavori eseguiti successivamente all'acquisto dell'immobile da parte dei coniugi [redacted].

Secondo quanto riferito dal sig. [redacted], tali opere sarebbero state realizzate circa ventotto anni or sono e hanno interessato principalmente la ridistribuzione dei vani interni e il rifacimento pressoché integrale delle finiture, per rendere maggiormente fruibile il fabbricato e consono alle loro esigenze, senza comportare modifiche dei prospetti, della sagoma, della volumetria o della superficie coperta del fabbricato.

È stato inoltre accertato che una porzione dell'autorimessa, originariamente derivante dalla trasformazione dell'ex vano stalla, è stata successivamente inglobata nell'abitazione, determinando una diversa articolazione degli spazi interni rispetto a quella risultante dalla planimetria catastale del 1996.

Al fine di allineare la documentazione catastale allo stato effettivo dei luoghi, lo scrivente nel corso della precedente CTU ha provveduto alla redazione e presentazione di apposita pratica DOCFA, mediante la quale è stata aggiornata la rappresentazione catastale dell'immobile recependo l'attuale configurazione distributiva dell'abitazione e dell'autorimessa residua.

Si evidenzia tuttavia che l'aggiornamento catastale ha esclusivamente finalità censuarie e fiscali e non costituisce titolo legittimante sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Per verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi relativi alle modifiche sopra descritte, lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Pietro Vernotico in data 14/09/2021, acquisita al protocollo comunale n. 21087/2021.

Dalle verifiche effettuate non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferibile agli interventi di ristrutturazione interna eseguiti sull'immobile, né risultano reperiti titoli autorizzativi relativi alle opere successivamente realizzate.

Nel corso del sopralluogo è stata altresì rilevata, nel cortile retrostante, la presenza di una tettoia avente superficie coperta di circa mq 32,00 (dimensioni indicative m 4,00 x 8,00), costituita da struttura portante in legno e copertura in tegole.

Secondo quanto dichiarato dal sig. Tondo, tale manufatto sarebbe stato realizzato circa 17-18 anni fa in assenza di titolo edilizio.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

Valutazione della conformità urbanistico-edilizia

Alla luce della documentazione esaminata e delle verifiche eseguite, il fabbricato deve ritenersi legittimamente esistente in quanto realizzato in epoca antecedente al 1942.

Lo stato legittimo dell'unità immobiliare può essere ragionevolmente ricostruito sulla base della documentazione catastale e negoziale del 1996, predisposta in occasione del frazionamento dell'originario fabbricato e della trasformazione di alcuni vani accessori (deposito e stalla) in autorimessa.

Rispetto a tale configurazione risultano successivamente eseguite opere di diversa distribuzione interna dei vani, comprendenti anche l'annessione di una porzione dell'autorimessa all'abitazione, per le quali non è stato reperito alcun titolo edilizio presso gli archivi comunali.

Poiché le opere accertate non hanno comportato modifiche della sagoma, dei prospetti, della volumetria o della superficie coperta dell'edificio, ma hanno interessato esclusivamente l'organizzazione distributiva interna degli spazi, la relativa regolarizzazione urbanistico-edilizia potrà essere valutata mediante presentazione di idonea PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, da redigersi a cura di tecnico abilitato, previa verifica della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e dell'ammissibilità della sanatoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto concerne la tettoia realizzata nel cortile retrostante, il manufatto risulta edificato in assenza di titolo abilitativo.

In base alle caratteristiche costruttive rilevate e salvo diverso avviso dell'Amministrazione Comunale competente, tale opera non appare suscettibile di regolarizzazione e si ritiene pertanto necessaria la sua rimozione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

In definitiva, non vi è conformità edilizio-urbanistica con lo stato dei luoghi.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

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

I beni pignorati risultano tuttora occupati dalla famiglia dell'esecutata [redacted]

Pertanto allo stato attuale i beni pignorati risultano tuttora **occupati**.

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

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

Dalla disamina della documentazione ipocatastale già agli atti prodotta dallo studio Notarile di San Giuseppe Jato (PA) del notaio Dott. Maurizio LUNETTA Casarini attestante le risultanze delle Visure Catastali ed Ispezioni Ipotecarie dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio, unitamente all'ispezione ipotecaria di aggiornamento n. T59928 effettuata dal sottoscritto c.t.u. in data 19.06.2026, si evince che a carico dei beni oggetto di c.t.u. sono state rilevate le seguenti FORMALITÀ:

FORMALITA' N. 1: DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 27/11/2012 ai nn. 19466/14898,

a favore di: [redacted],

contro [redacted],

derivante da ESECUZIONE in forma specifica del 08.11.2012, Tribunale di Brindisi da Mesagne, rep n° 3368/2012.

Non risultano esservi altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, etc.).

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

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

FORMALITA' N. 2

IPOTECA VOLONTARIA, **concessa a garanzia di mutuo** fondiario, iscritta il **17/11/2006** ai nn. **26150/4593**

a favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in San Pietro Vernotico (BR) - c.f. 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena,

contro: [redacted]

derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** del 15.11.2006 al rogito del Notaio Grisi Guido da Brindisi rep. n° 16212.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

FORMALITA' N. 3

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il **19/07/2002** ai nn. **11755/1593**,

a favore di: INTESA BCI S.P.A., con sede in Milano - c.f. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10

contro: [redacted]

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.07.2002 ai rogiti del Notaio Tatarano Maria Chiara da Bari rep. n° 11710.

Importo ipoteca: € 62.000,00

Importo capitale: € 31.000,00

Durata ipoteca: 10 anni

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

FORMALITA' N. 4

PIGNORAMENTO trascritto il **10/05/2021** a Brindisi ai nn. **8206/6497**,

a favore di: "SIENA NPL 2018 S.R.L.", con sede in Roma - c.f. 14535321005,

contro: [redacted]

derivante da: Verbale di Pignoramento immobili del 22.03.2021, Unep Brindisi, rep. n° 570

SPESE DI CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- imposta ipotecaria: 0,5% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito ed il prezzo di aggiudicazione del bene), con un minimo di € 200,00;
- tassa ipotecaria: € 35,00.
- imposta di bollo: € 59,00.

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

I beni pignorati oggetto di c.t.u. **non** ricadono su suolo demaniale.

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

Non risultano esservi particolari pesi ed oneri specifici.

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

I beni pignorati sono dei beni autonomi, non fanno parte di un condominio, e dunque non sono soggetti a specifiche spese di gestione.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo economico con annessa rimessa a piano terra *sita in San Pietro Vernotico (BR), alla via Francesco Crispi n. 41-43, censita in Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 849, sub 5 (rimessa – ctg. C/6) e sub 6 (abitazione – ctg. A/3).*

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto, si è ritenuto opportuno applicare la **stima sintetica in base a prezzi unitari di vendita di beni similari in condizioni analoghe.**

Pertanto il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona (possibilità di parcheggio, rumorosità, vicinanza con i servizi principali (comune, poste, banche, supermercati, etc.), stato di manutenzione e di conservazione, finitura e confort, grado di vetustà e degrado delle rifiniture, presenza di parti abusive, consistenza, regolarità e geometria della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, costi di demolizione della parti abusive e non sanabili, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

Esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Da indagini effettuate presso studi notarili, agenzie immobiliari, analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si è accertato che immobili simili in condizioni analoghe in San Pietro Vernotico hanno un valore di mercato che oscilla tra i *500,00 €/mq ed i 650,00 €/mq*

(Vedi allegato estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate).

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

Pertanto, considerando l'attuale situazione del lotto, in particolare lo stato mediocre delle opere strutturali (solai piani, scalette di accesso al lastrico solare ed ai due ripostigli esterni), e le conseguenti spese per i lavori di rifacimento di dette opere strutturali che prima o poi dovranno essere affrontate, nonché le spese tecniche per la necessaria pratica edilizia di Sanatoria, la peculiare situazione del mercato immobiliare in San Pietro Vernotico, oltre la detrazione finale del 15% per vizi occulti, si è ritenuto opportuno attribuire al lotto pignorato, della superficie commerciale pari a **151 mq**, il valore minimo di ***500,00 €/mq***, da cui la seguente determinazione del valore dell'intero lotto:

LOTTO UNICO	**VALORE**
Abitazione a piano terra con annessa rimessa	**€ 75.500,00**
Costi di rimozione parti abusive, pratica edilizia di Sanatoria (da sottrarre)	**- € 4.500,00**
VALORE DI MERCATO	**€ 71.000,00**
VALORE ALL'ASTA (Detratto il 15% per vizi occulti)	**€ 60.000,00**

Dunque il valore dell'immobile oggetto di c.t.u. è pari ad **€ 71.000,00**, quello effettivo di vendita all'asta è pari ad **€ 60.000,00**.

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

Il bene pignorato risulta essere di proprietà per l'intera quota della sig.ra [redacted], sola esecutata nella presente procedura, pertanto non vi è alcuna necessità di effettuare una valutazione per quota indivisa.

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

- ***QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

  (Vedi Allegato "E" – Certificazione cumulativa)

Dall'esame delle certificazioni anagrafiche acquisite risulta che attualmente l'esecutata [redacted], risulta iscritta nell'anagrafe della popolazione residente del comune di San Pietro Vernotico (BR) in via Francesco Crispi n. 43, unitamente al suo nucleo familiare che è così composto:

- [redacted]

Inoltre, dall'esame delle certificazioni anagrafiche acquisite risulta che i coniugi [redacted] hanno contratto MATRIMONIO il 07.07.1994 in Squinzano (LE), con atto 35 p.2 s. A a. 1994, in regime di separazione dei beni (Vedi atto di compravendita)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE ALL'ASTA)

Il valore di mercato dell'intero LOTTO costituito dall'abitazione a piano terra con annessa rimessa, considerati i costi di rimozione parti abusive, nonché le spese tecniche per redigere la pratica edilizia di SANATORIA, ed infine la peculiare situazione del mercato immobiliare in San Pietro Vernotico, è di complessive **€ 71.000,00**, mentre per il valore finale di vendita giudiziaria (valore all'asta) occorre tenere conto anche dell'abbattimento forfettario pari al 15% per vizi occulti, per cui **il valore finale all'asta del LOTTO è pari a € 60.000,00** (dico euro **SESSANTAMILA/00**).

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

CONCLUSIONI E RIEPILOGO

In conclusione, il fabbricato risulta di remota costruzione ed è da ritenersi legittimamente esistente in quanto realizzato anteriormente all'anno 1942.

La conformità catastale dell'immobile è stata ripristinata mediante aggiornamento DOCFA predisposto dallo scrivente, che ha recepito l'effettivo stato dei luoghi.

Permangono tuttavia difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio riconducibili alla diversa distribuzione interna dei vani, comprensiva dell'incorporazione di una porzione dell'autorimessa nell'abitazione, nonché alla presenza della tettoia abusiva nel cortile retrostante.

Pertanto, allo stato attuale, l'immobile risulta conforme sotto il profilo catastale, ma non pienamente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, rendendosi necessaria la regolarizzazione delle opere interne mediante idoneo procedimento edilizio in sanatoria, ove assentibile, nonché la rimozione della tettoia abusiva con ripristino dello stato dei luoghi.

	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	**VALORE CON ABBATTIMENTO del 15%**
LOTTO UNICO	**€ 71.000,00**	**€ 60.000,00**

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

Ritenendo di aver ben adempiuto all'incarico affidatomi e non avendo null'altro da aggiungere, rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e ringraziandola per la fiducia accordatami.

Brindisi, 24 giugno 2026

Il C.T.U.



_____

(Dott. Ing. Pierangelo SANTORO)

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0

ELENCO ALLEGATI

Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti documenti allegati:

- Allegato "A" - *Verbale di sopralluogo del 25.05.2026*

- Allegati "B" - *Documentazione catastale – ipotecaria*

  (Visure, planimetrie, stralcio banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ispezione ipotecaria del 19.06.2026)

- Allegato "C" - *File dwg della planimetria*

- Allegati "D" – *Documentazione acquisita agli atti:*
  - *originaria planimetria catastale del 1940;*
  - *planimetrie catastali del 04/03/1996 (redatte nelle more dell'atto di compravendita);*
  - *atto di compravendita dell'11/03/1996;*
  - *nota di trascrizione del 19.03.1996 dell'atto di compravendita;*

- Allegato "E" - *Documentazione da Comune di San Pietro Vernotico*

  Certificazione cumulativa di residenza, di stato civile, di stato di famiglia

Firmato Da: SANTORO PIERANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55b1e0