



Arch. Maurizio Marinazzo
Via de' Villanova, 9
72100 Brindisi
mmarinazzo@archiworldpec.it
Mob. 368/7532193

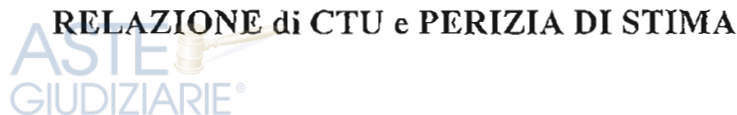


**TRIBUNALE DI BRINDISI- UFFICIO ESECUZIONI
CONCORSUALI**



**CAUSA PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
111/2024 di R.G.- GIUDICE DR. Francesco GILIBERTI
CRIBIS CREDIT Management s.r.l. / [REDACTED]
C.T.U.**

Arch. Maurizio Marinazzo



RELAZIONE di CTU e PERIZIA DI STIMA

Premessa



Il sottoscritto Arch. Maurizio Marinazzo, iscritto presso l'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brindisi, con il n. 110, e nell'Albo unico nazionale, istituito presso il Ministero della Giustizia dei Consulenti Tecnici, veniva nominato con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Giliberti, in data 19/07/2024, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare (R. G. esec. N. 111/2024) promossa da CRIBIS CREDIT Management s.r.l., quale procuratrice di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a., con sede in Bologna alla Via Beverara n. 19, codice fiscale 04133770372, contro [REDACTED], residente in Torchiarolo alla Via Giacomo Leopardi n. 43.

La società è rappresentata legalmente [REDACTED] con studio in Martina Franca alla via B. Leone n. 3/b, presso cui la stessa ha eletto domicilio.

La nomina veniva notificata allo scrivente in data 07/08/2024.



Lo scrivente è stato nominato ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c. per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Nella stessa udienza è stato nominato, quale custode giudiziario, il Dott. Vincenzo Cesare Brandi.

Il giuramento di rito è stato prestato, in via telematica, in data 10 agosto 2024. Allo scrivente esperto stimatore sono stati assegnati 120 giorni per il deposito

111/2024 di R.G.- GIUDICE DR. Francesco GILIBERTI

della perizia, a decorrere dalla data di accettazione dell'incarico, con i relativi allegati, in modalità telematica e come previsto, secondo le indicazioni tecniche diramate dal Tribunale di Brindisi per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente.

Previo accordo con il nominato custode giudiziario, lo scrivente CTU, previa comunicazione con raccomandata AR n. [REDACTED] in data 18/09/2024, si recava in data 30/09/2024 presso il compendio pignorato al fine di procedere congiuntamente all'immissione in possesso.

In data 22 ottobre 2024 si procedeva, questa volta congiuntamente al custode giudiziario, ad un ulteriore sopralluogo nel quale si è effettuato un rilievo fotografico e grafico.

A seguito di ulteriori verifiche si è accertato che l'immobile pignorato, correttamente identificato nel NCEU del Comune di Torchiarolo al fg. 23, p.lla 546, sub 5, non è posto al piano primo, come indicato in atti di causa, ma al piano terreno, per cui si è reso necessario convocare un nuovo sopralluogo, con corretta individuazione del bene pignorato, finalizzato alla puntuale esecuzione delle operazioni peritali. A tal fine si inviava una PEC in data 27/01/2025, fissando la data per le stesse al 04/02/2025 e dovendo rinviare al 14/02/2025, causa indisponibilità del debitore, tali operazioni.

In questa data è avvenuto il sopralluogo, quale primo accesso e verifica dello stato dei luoghi, alla presenza del debitore esecutato e del custode giudiziario. Quest'ultimo, trattandosi di prima casa, ha ritenuto di non dovere acquisire il possesso del compendio stesso, lasciandolo nell'uso e nella custodia del debitore, con l'impegno di garantirne l'accesso ai fini della prosecuzione della procedura. Di questo si è dato atto nell'apposito verbale, regolarmente sottoscritto dalle parti ed allegato alla presente perizia.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha affidato allo scrivente, esperto nominato ex artt. 569 c.p.c., il seguente incarico che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, provvedendo agli adempimenti di seguito indicati.

CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.,

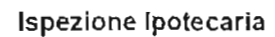
L'esito del controllo è stato riportato in apposito MODULO DI CONTROLLO (Allegato n. 1 alla relazione di perizia).

In particolare, è stata depositata una relazione notarile e si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati**. In riferimento al compendio, lo stesso è stato pignorato con trascrizione eseguita in data 18/07/2024, registro particolare n.



- La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione al proprietario per il periodo considerato;
- Visura ipotecaria è stata analogamente eseguita anche sul nominativo della coniuge non debitrice dalla data dell'atto di acquisto.



Data 18/03/2025 Ora 16:00:45
Pag. 1 - Fine



Ispezione n. T380687 del 18/03/2025

Immobile:	Comune di TORCHIAROLO (BR)
	Tipo catasto : Fabbricati
	Foglio : 23 - Particella 546 - Subalterno 7
Ulteriori restrizioni:	Nessuna



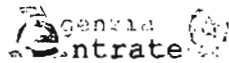
Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 18/03/2025

1. Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00546 Subalterno 0007



1. TRASCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 702 Registro Generale 865
Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 70277/18091 del 13/12/2007
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro Particolare 11749 Registro Generale 14138
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1845 del 06/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRINDISI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/10/2024 Ora 16:03:46
Pag 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CULVNT

Ispezione n. T286852 del 21/10/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TORCHIAROLO (BR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 23 - Particella 546 - Subalterno 5
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

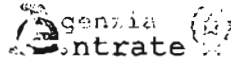
Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 21/10/2024

Elenco immobili

1. Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00546 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. **ISCRIZIONE** del 04/09/2007 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 19158
Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 69584/17567 del 29/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. **TRASCRIZIONE** del 11/01/2008 - Registro Particolare 702 Registro Generale 865
Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 70277/18091 del 13/12/2007
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. **TRASCRIZIONE** del 18/07/2024 - Registro Particolare 11749 Registro Generale 14138
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1845 del 06/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRINDISI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2025 Ora 10:32:28
Pag. 1 - Segue



Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CVLVNT

Ispezione n. T53486 del 12/04/2025

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/02/1996 al	11/04/2025
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1974 al	31/01/1996

Elenco omonimi

203. [REDACTED]
Luogo di nascita SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]



SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2014 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 2658
Pubblico ufficiale BRINDISI Repertorio 2291/9990 del 16/12/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TORCHIAROLO(BR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/2014 - Registro Particolare 6270 Registro Generale 7799
Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 82795/26566 del 29/05/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in TORCHIAROLO(BR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2014 - Registro Particolare 6271 Registro Generale 7800
Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 82795/26566 del 29/05/2014
ATTO TRA VIVI - COMRAVENDITA



Direzione Provinciale di BRINDISI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2025 Ora 10:52:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CVLVNT

Ispezione n. T53486 del 12/04/2025

Immobili siti in TORCHIAROLO(BR)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2024

Data: 21/10/2024 Ora: 16:07:22

Segue

Visura n.: T289510 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di TORCHIAROLO (Codice L.213)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRINDISI Foglio: 23 Particella: 546 Sub: 5

INTESTATO

INTESTATO A: [REDACTED] (1) Proprietà 1/1

Ultima immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Metrica Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	546	5			A/3	5	5 vani	117 mq Totali, di cui area recintata 105 mq	Euro 343,44
Mappale: [REDACTED] (VIA LEOPARDO LEM. 0810 - 74 Piano I)											
Scheda: [REDACTED] (Piano I)											
Annotazioni: [REDACTED]											

Mappale Terreno Contadino
Codice Catastale L.213 Foglio 23 Particella 546

Situazione dell'ultima immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Metrica Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	546	5			A/3	5	5 vani		Euro 343,44
PARIAZIONI TOPOGRAFICHE del 20/09/2011 (Piano I) (R.D. 6092 - 24.04.2010) (VIA LEOPARDO LEM. 0810 - 74 Piano I) (TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE (24/04/2011))											

Entrate
Direzione Provinciale di Brindisi
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2024

Data: 21/10/2024 Ora: 16:07:22
Visura n.: T289510 Pag. 4

Fine

Situazione degli intestati dal 22/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DATI DERIVANTI DA
1	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 1/9 (dal 22/10/1994)
2	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 2/9 (dal 22/10/1994)
3	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 3/9 (dal 22/10/1994)
4	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 4/9 (dal 22/10/1994)
5	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 5/9 (dal 22/10/1994)
6	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 6/9 (dal 22/10/1994)
7	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 7/9 (dal 22/10/1994)
8	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 8/9 (dal 22/10/1994)
9	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 9/9 (dal 22/10/1994)
10	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 10/9 (dal 22/10/1994)
11	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 11/9 (dal 22/10/1994)
12	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 12/9 (dal 22/10/1994)
13	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 13/9 (dal 22/10/1994)
14	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 14/9 (dal 22/10/1994)
15	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 15/9 (dal 22/10/1994)
16	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 16/9 (dal 22/10/1994)
17	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 17/9 (dal 22/10/1994)
18	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 18/9 (dal 22/10/1994)
19	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 19/9 (dal 22/10/1994)
20	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 20/9 (dal 22/10/1994)
21	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 21/9 (dal 22/10/1994)
22	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 22/9 (dal 22/10/1994)
23	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 23/9 (dal 22/10/1994)
24	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 24/9 (dal 22/10/1994)
25	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 25/9 (dal 22/10/1994)
26	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 26/9 (dal 22/10/1994)
27	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 27/9 (dal 22/10/1994)
28	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 28/9 (dal 22/10/1994)
29	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 29/9 (dal 22/10/1994)
30	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 30/9 (dal 22/10/1994)
31	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 31/9 (dal 22/10/1994)
32	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 32/9 (dal 22/10/1994)
33	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 33/9 (dal 22/10/1994)
34	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 34/9 (dal 22/10/1994)
35	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 35/9 (dal 22/10/1994)
36	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 36/9 (dal 22/10/1994)
37	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 37/9 (dal 22/10/1994)
38	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 38/9 (dal 22/10/1994)
39	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 39/9 (dal 22/10/1994)
40	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 40/9 (dal 22/10/1994)
41	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 41/9 (dal 22/10/1994)
42	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 42/9 (dal 22/10/1994)
43	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 43/9 (dal 22/10/1994)
44	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 44/9 (dal 22/10/1994)
45	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 45/9 (dal 22/10/1994)
46	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 46/9 (dal 22/10/1994)
47	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 47/9 (dal 22/10/1994)
48	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 48/9 (dal 22/10/1994)
49	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 49/9 (dal 22/10/1994)
50	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 50/9 (dal 22/10/1994)
51	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 51/9 (dal 22/10/1994)
52	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 52/9 (dal 22/10/1994)
53	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 53/9 (dal 22/10/1994)
54	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 54/9 (dal 22/10/1994)
55	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 55/9 (dal 22/10/1994)
56	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 56/9 (dal 22/10/1994)
57	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 57/9 (dal 22/10/1994)
58	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 58/9 (dal 22/10/1994)
59	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 59/9 (dal 22/10/1994)
60	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 60/9 (dal 22/10/1994)
61	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 61/9 (dal 22/10/1994)
62	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 62/9 (dal 22/10/1994)
63	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 63/9 (dal 22/10/1994)
64	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 64/9 (dal 22/10/1994)
65	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 65/9 (dal 22/10/1994)
66	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 66/9 (dal 22/10/1994)
67	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 67/9 (dal 22/10/1994)
68	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 68/9 (dal 22/10/1994)
69	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 69/9 (dal 22/10/1994)
70	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 70/9 (dal 22/10/1994)
71	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 71/9 (dal 22/10/1994)
72	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 72/9 (dal 22/10/1994)
73	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 73/9 (dal 22/10/1994)
74	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 74/9 (dal 22/10/1994)
75	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 75/9 (dal 22/10/1994)
76	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 76/9 (dal 22/10/1994)
77	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 77/9 (dal 22/10/1994)
78	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 78/9 (dal 22/10/1994)
79	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 79/9 (dal 22/10/1994)
80	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 80/9 (dal 22/10/1994)
81	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 81/9 (dal 22/10/1994)
82	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 82/9 (dal 22/10/1994)
83	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 83/9 (dal 22/10/1994)
84	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 84/9 (dal 22/10/1994)
85	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 85/9 (dal 22/10/1994)
86	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 86/9 (dal 22/10/1994)
87	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 87/9 (dal 22/10/1994)
88	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 88/9 (dal 22/10/1994)
89	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 89/9 (dal 22/10/1994)
90	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 90/9 (dal 22/10/1994)
91	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 91/9 (dal 22/10/1994)
92	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 92/9 (dal 22/10/1994)
93	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 93/9 (dal 22/10/1994)
94	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 94/9 (dal 22/10/1994)
95	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 95/9 (dal 22/10/1994)
96	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 96/9 (dal 22/10/1994)
97	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 97/9 (dal 22/10/1994)
98	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 98/9 (dal 22/10/1994)
99	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 99/9 (dal 22/10/1994)
100	SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)		(1) Proprietà 100/9 (dal 22/10/1994)

Visura telematica

Imposta speciale: Euro 0,90

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Entrate
Direzione Provinciale di Brindisi
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Data: 12/09/2024 Ora: 8:58:43

Segno

Visura n.: T41605 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di TORCHIAIOLO (Codice: 0213)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRINDISI
	Foglio: 23 Particella: 546 Sub: 5

INTESTATO

SAZ. PIETRO VEROTICO (BR)	(1) Proprietà 1/1
---------------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana Foglio 23 Particella 546 Sub 5	Zona Cons. Micro Zona Categorie Classe Consuetud. Superficie Catastrale Rendita	Variazione di 1/1 (dal 28/05/2013) - Variazione di 1/1 (dal 28/05/2013) - Variazione di 1/1 (dal 28/05/2013)
	Indirizzo: VIA LEOPARDO GONZALEZ n. 11 Piano 1	Superficie Catastrale: 117 mq Rendita: 103,44 Euro	
	Indirizzo: VIA LEOPARDO GONZALEZ n. 11 Piano 1	Superficie Catastrale: 117 mq Rendita: 103,44 Euro	

Mappali Terreni Catastrali
Codice Comune: 0213 - Foglio: 23 - Particella: 546

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana Foglio 23 Particella 546 Sub 5	Zona Cons. Micro Zona Categorie Classe Consuetud. Superficie Catastrale Rendita	Variazione di 1/1 (dal 28/05/2013) - Variazione di 1/1 (dal 28/05/2013) - Variazione di 1/1 (dal 28/05/2013)
	Indirizzo: VIA LEOPARDO GONZALEZ n. 11 Piano 1	Superficie Catastrale: 117 mq Rendita: 103,44 Euro	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Data: 12/09/2024 Ora: 5:58:43

Segue

Visura n. T-11605 Pag. 2

Sottile		Foglio		Mappa		Mappa		Mappa		Mappa		
Annotazioni		Catastro e mappa										
Mappa Territoriale Correlata Codice Comune L.215 - Foglio 21 - Particella 546												
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1999												
N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA												
	Sezione Catastro	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	
1		23	546	5			A/3	5	5 vani		Euro 243,44 L. 665.000	VARIAZIONE del 23/10/1999 in data del 23/10/1999 DISTRIBUZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNE ABITAZIONE E ATTIVITA' COMMERCIALE (a 1663/1/1999)
Indirizzo		VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I										
Sottile		Foglio		Mappa		Mappa		Mappa		Mappa		
Annotazioni		Catastro e mappa										

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Catastro	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita				
1		23	546	5			A/3	5	5 vani		Euro 243,44 L. 665.000	VARIAZIONE del 23/10/1999 in data del 23/10/1999 DISTRIBUZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNE ABITAZIONE E ATTIVITA' COMMERCIALE (a 1663/1/1999)			
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I															
Sottile: 100.2109															
Annotazioni: 336459															

Situazione degli intestati dal 23/10/1999

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO										DATI DERIVANTI DA									
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I										Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I										Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I									
Sottile: 100.2109										Sottile: 100.2109										Sottile: 100.2109									
Annotazioni: 336459										Annotazioni: 336459										Annotazioni: 336459									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Data: 12/09/2024 Ora: 5:58:43

pag. 1 Segue

Visura n. T-11605 Pag. 1

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/03/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Catastro	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	
1		23	546	1			A/3	6	7,5 vani		L. 1.162.400	VARIAZIONE del 01/03/1992 in data del 01/03/1992
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I												
Sottile: 3075												
Annotazioni: 336459												
Situazione degli interventi relativi ad atto del 09/12/1985 (precedente all'impianto meccanografico)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Catastro	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	
1		23	546	1			A/3	6	7,5 vani		L. 1.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/12/1985 in data del 22/10/1990 (n. 171/1061)
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I												
Sottile: 3075												
Annotazioni: 336459												
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Catastro	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	
1		23	546	1								Impianto meccanografico del 12/01/1988
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I												
Sottile: 3075												
Annotazioni: 336459												

Situazione degli intestati relativa al atto del 09/12/1985 (anteriore all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	
1		23	546	1			A/A	6	7,5 vani		L. 1.800	CLASSEMENTO AUTOMATICO del 09/12/1985 in data del 22/10/1990 (a 173/1985)
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I												
Sottile: 3075												
Annotazioni: 336459												
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	
1		23	546	1								Ingresso in vigore dell'art. 1 del D.L. 11/01/1988
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I												
Sottile: 3075												
Annotazioni: 336459												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Catastro	Foglio	Particella	Subl.	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	
1		23	546	1			A/3	6	7,5 vani		L. 1.800	Imposta sul valore catastale del 1/10/1985
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I												
Sottile: 3075												
Annotazioni: 336459												

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/03/1994

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO										DATI DERIVANTI DA									
N.	Sezione Catastro	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	CLASSEMENTO AUTOMATICO del 09/12/1985 in data del 22/10/1990 (a 173/1985)																	
1		23	546	1			A/3	6	7,5 vani		L. 1.800																		
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I																													
Sottile: 3075																													
Annotazioni: 336459																													
2		23	546	1			A/3	6	7,5 vani		L. 1.800																		
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I																													
Sottile: 3075																													
Annotazioni: 336459																													
3		23	546	1			A/3	6	7,5 vani		L. 1.800																		
Indirizzo: VIA CAPOCCELO EDIZIONE n. 41 Parte I																													
Sottile: 3075																													
Annotazioni: 336459																													

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2024

Data: 12/09/2024 Ora: 8.55.43 Fine
Visura n.: T-11605 Page: 1

DATI DERIVANTI DA		PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 12-09-1994 - CR Sede BRIN-DISI (BR) Registrazione Volume 4-6 n. 7 registrato in data 12-09-1994 - SUB	
		Volume n. 1994-1995 in via dal 10-1-1999	
Situazione degli intestati dall'impianto meteoceanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRETTI E ONERATI NEGLI
1	[REDACTED] nato a TORCHIAROLO (BR) il [REDACTED]		(1) Proprietà fino al 22-09-1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meteoceanografico del 31-01-1993	

Visura telematica

Tributi speciali Euro 0.00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balcone, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Data: 18-03-2025 Ora: 15.59.05 Segue
Visura n.: T-379536 Page: 1

Dati della richiesta	Comune di TORCHIAROLO (Codice: L213) Provincia di BRINDISI		
Catastro Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 546 Sub: 7		
INTERESTATO	[REDACTED] nato a GAZZIGNO (BR) il [REDACTED]		(1) Proprietà 1

Unità immobiliare dal 28-05-2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		23	546	7			C/6	5	18 m²	Euro 41,83
Superficie Catastrale Totale: 21 m²										Variazione del 28-05-2013 - Intervento in variazione derivata da Catastro
Indirizzo: [REDACTED] Comune di TORCHIAROLO (BR) - P. 1										
Indirizzo: [REDACTED] (Foglio: 23 - Particella: 546)										
Anagrafe n. [REDACTED] (Intervento in variazione derivata da Catastro del 28-05-2013)										

Mappe Terziari Catastrali
Codice Catastro L213 - Foglio 23 - Particella 546

Situazione dell'unità immobiliare dal 20-09-2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		23	546	7			C/6	5	18 m²	Euro 41,83
Superficie Catastrale Totale: 21 m²										VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20-09-2011 (Foglio: 23 - Particella: 546) - Intervento in variazione derivata da Catastro
Indirizzo: [REDACTED] Comune di TORCHIAROLO (BR) - P. 1										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Data: 18/03/2025 Ora: 15:49:05

Segno:

Visura n. T379516 Pag. 2

Natura		Prestazione		Mappa								
Annotazioni												
Mappali Terreni Coniugati Cedre Comune L.211 - Foglio 23 - Particella 546												
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2007												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Grav.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	546	7			C/6	5	18 m²		Euro 41,83	VARIANTE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2007 (Decreto n. 8801/2004) in art. 10/10/2005 VARIANTE DI CLASSAMENTO (n. 762/1/2004)
Indirizzo	VIA GIACOMO LEOPARDO n. 41 Brindisi											
Natura	Prestazione											
Altre note	L'immobile è stato venduto in nome della parte della A. n. 10/10/2005 (n. 762/1/2004)											
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2007												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Grav.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	546	7			C/6	5	18 m²		Euro 41,83	VARIANTE DELLA DESTINAZIONE (n. 10/10/2007) (Decreto n. 8801/2004) in art. 10/10/2005 VARIANTE DI CLASSAMENTO (n. 762/1/2004)
Indirizzo	VIA GIACOMO LEOPARDO n. 41 Brindisi											
Natura	Prestazione											
Altre note	L'immobile è stato venduto in nome della parte della A. n. 10/10/2005 (n. 762/1/2004)											

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

 Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Data: 18/03/2025 Ora: 15:49:05 pag. 3 Segno:

Visura n. T379516 Pag. 3

Natura		Prestazione		Mappa								
Annotazioni												
Mappali Terreni Coniugati Cedre Comune L.211 - Foglio 23 - Particella 546												
Situazione degli interessi dal 13/12/2007												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Grav.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	546	7			C/6	5	18 m²		Euro 41,83	VARIANTE DELLA DESTINAZIONE (n. 10/10/2007) (Decreto n. 8801/2004) in art. 10/10/2005 VARIANTE DI CLASSAMENTO (n. 762/1/2004)
Indirizzo	VIA GIACOMO LEOPARDO n. 41 Brindisi											
Natura	Prestazione											
Altre note	L'immobile è stato venduto in nome della parte della A. n. 10/10/2005 (n. 762/1/2004)											
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/1999												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Grav.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	546	7			C/6	5	18 m²		Euro 41,83	VARIANTE DELLA DESTINAZIONE (n. 10/10/2007) (Decreto n. 8801/2004) in art. 10/10/2005 VARIANTE DI CLASSAMENTO (n. 762/1/2004)
Indirizzo	VIA GIACOMO LEOPARDO n. 41 Brindisi											
Natura	Prestazione											
Altre note	L'immobile è stato venduto in nome della parte della A. n. 10/10/2005 (n. 762/1/2004)											

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Natura		Prestazione		Mappa								
Annotazioni												
Mappali Terreni Coniugati Cedre Comune L.211 - Foglio 23 - Particella 546												
Situazione degli interessi dal 23/10/1999												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Grav.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	546	7			C/6	5	18 m²		Euro 41,83	VARIANTE DELLA DESTINAZIONE (n. 10/10/2007) (Decreto n. 8801/2004) in art. 10/10/2005 VARIANTE DI CLASSAMENTO (n. 762/1/2004)
Indirizzo	VIA GIACOMO LEOPARDO n. 41 Brindisi											
Natura	Prestazione											
Altre note	L'immobile è stato venduto in nome della parte della A. n. 10/10/2005 (n. 762/1/2004)											

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Lo scrivente CTU ha reperito ed è allegato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto). (All. 4a e 4b). Sono state anche reperite e sono allegate le planimetrie catastali. (All. 5a e 5b).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione 23/10/1999 - Data 21/10/2024 - n. T296195 - Richiedente CTU/NT65H2BI50Q

MOD. UNO F. 119, 1000, 009		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.v. In Comune di <u>TORCHIAROLO</u> via <u>G. LEOPARDI</u> civ. <u>11</u>			
Dichiarazione di NC ☐ Denuncia di variazione ☒		COMPILATA dal <u>11</u>	
Data presentazione 23/10/1999 - Data 21/10/2024 - n. T296195 - Richiedente CTU/NT65H2BI50Q		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Totale schede 1 - Fornitura di documentazione A 101296 - Fornitura di documentazione A 101296		Firma <u>11</u>	

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data 18-03/2025 - n T354044 - Richiedente CULANT65H21B180Q

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brindisi		Dichiarazione protocollo n. BR0250666 del 09/10/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Torchiarolo Via Giacomo Leopardi civ. 41	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 546 Subalterno: 7		Compilata da: Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Brindisi N.	
Scheda n. 1 Scala 1:200			

PIANO TERRA
H = 3.50

VIA G. LEOPARDI

Catasto dei Fabbricati - Sezione N 18/03/2025 - Comune di TORCHIAROLO (113) - < Foglio 23 - Particella 546 - Subalterno 7 >
 VIA LEOPARDI GIACOMO n. 41 Piano T

Una planimetria in più

Data: 18-03/2025 - n T354044 - Richiedente CULANT65H21B180Q
 Totale schede 1 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Lo scrivente ha acquisito il certificato di stato civile e stato di famiglia, il certificato di matrimonio e il certificato di residenza

Pagina 14 di 55





storico (All. 6a, 6b, 6c) direttamente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Torchiaro.



COMUNE DI TORCHIARO

Certificato di Stato di Famiglia

L'ufficiale di anagrafe

certifica che il/la sottoscritto/a

è iscritto/a nel/le anagrafe nazionale della popolazione residente

alla data del

il/la sottoscritto/a

è stato/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

il/la sottoscritto/a

certificato da anagrafe del Comune di Torchiaro

Chiodo Lorenzo



Servizio
Dipartimento

$$\{ \gamma_1, \gamma_2, \gamma_3, \gamma_4 \} \in \mathcal{C}(S)$$

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

dal 05-06-1982 fino al 15-03-2009

dal 17-03-2009 a tutt'oggi

ASTE GIUDIZIARIE®

OFFICIALE DI ANAGRAFE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

pagina 17 di 55

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Torchiarolo - Servizi
Prov. di Brindisi - Anagrafe
Codice Fiscale 02202750722
Tel. 0874/2317942

ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Unid. e-mail: anagrafe@comune.torchiarolo.br
Vedi gli altri uffici o

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Torchiarolo - Prov. di Brindisi
nato il [redacted] a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
ABITAZIONE [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indirizzo nel Comune
VIA LEOPARDI GIACOMO N. 43

dal 04-03-1999

a tutt'oggi

Residenza in Comune dal 04-03-1999
Usa il presente documento per i fini anagrafici
Data: 17/03/2025

Comune di Torchiarolo - Prov. di Brindisi
UFFICIO DI ANAGRAFE
[redacted]
[redacted]

Il presente certificato ha validità e forza di legge ai sensi dell'art. 44 del DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere
prodotta agli organi della pubblica amministrazione (art. 40, comma 2 DPR 445/2000,
come modificato dall'art. 15 della Legge 102/2014).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Con PEC in data 17/03/2025, è stata richiesta al Comune di Torchiarolo la documentazione in aggiornamento.

Alla conclusione del controllo preliminare ed avendo accertato che si può considerare chiuso con esito positivo, lo scrivente CTU ha proceduto, previa comunicazione via PEC, con l'avvio delle operazioni peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione dei luoghi

I beni oggetto del pignoramento, facenti parte della procedura esecutiva, si identificano in un appartamento e in un garage in proprietà esclusiva del debitore esecutato, siti in Via Giacomo Leopardi n. 43, nel comune di Torchiarolo. Il compendio è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Torchiarolo al foglio n. 23, p.lla 546, sub 5 (l'appartamento), cat. A/3, classe 05, consistenza 5 vani, superficie catastale 117 m2, escluse aree scoperte 103

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

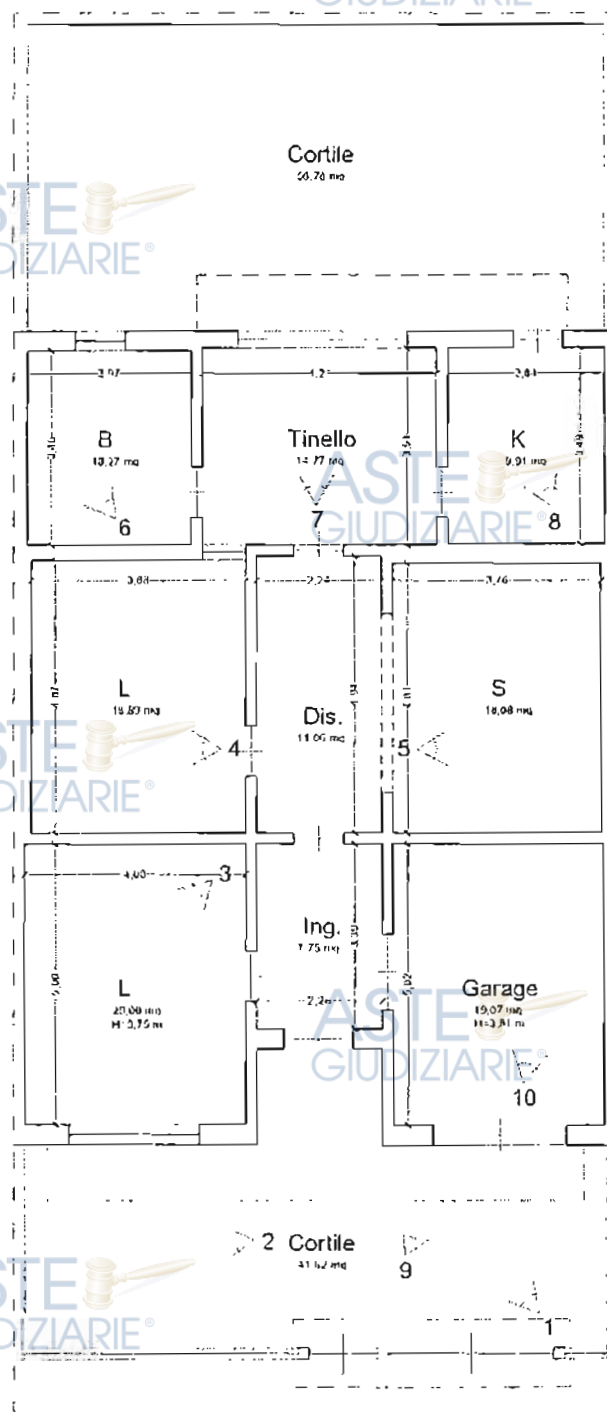
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VIA G. LEOPARDI, n. 43
PIANO TERRA

CALCOLO SUPERFICI:
Superficie lorda = 157,72 mq
Superficie netta = 129,50 mq
Superfici esterne = 98,40 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





L'appartamento posto, in ampliamento, al piano primo è attualmente vuoto.

Come anticipato, si è richiesto e si è avuto accesso agli atti dell' Ufficio Tecnico Comunale, estraendo copia dei titoli abitativi rilasciati con riferimento all'abitazione in questione.

Con comunicazione prot. n. 16615/2024 in data 19/09/2024, l'ufficio preposto del Comune di Torchiarolo inviava copia di una concessione edilizia per sopraelevazione di un'abitazione civile a piano terra in Via Giacomo Leopardi, su richiesta intestata a [REDACTED], rilasciata in data 30/07/1977, a seguito di parere della CEC in data 12/05/1977. Il progetto costituiva variante a precedente progetto di sopraelevazione su piano terreno esistente, su parere della CEC in data 27/01/1977. (All. 8a, 8b, 8c).



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Prof. 1685Pratica 127

Comune di TORCHIAROLO (Brindisi)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI****IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. [REDACTED] - Via Fara

[REDACTED] il

tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire una casa di abitazione

in questo Comune: catasto foglio [REDACTED] mappale 32 in località TorchiaroloVia nuova 32 ;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda attesa;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 11/11/1967 ;Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 11/11/1967 ;

(1)

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 15/2/1968 ;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo

1956, n. 362;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche;

Vista l'autorizzazione del Genio Civile di
in data N. di protocollo

Concede il proprio

NULLA OSTAal Signor [REDACTED]
per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte

Comune di Torchiarolo - Protocollo N° 0016615 del 13-09-2024

Firmato Da: MARINAZZO MAURIZIO Emesso Da: ARUNAPFC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 261024054540804804112474202

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dall'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomoda che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- 5) - se nel manovellare il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

- 6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui sono collocate;

- 7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenure dei relativi regolamenti;

- 8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

- 9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

- 10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;

- 11) - il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione;

- 12) - se i lavori richiesti non vengono iniziati entro
dal rilascio della licenza, questa si riterrà decaduta.

- 13) - Con la direzione dei lavori da parte del Tecnico;

- 14) - Che sia data immediata comunicazione a questo Ufficio della data di inizio e fine lavori. =

- 15) - La Commissione nella seduta odierna esprime parere favorevole a condizioni che il [redacted] si impegni a realizzare le opere di urbanizzazione primarie. =

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

alla Residenza municipale,

[redacted]

Timbro [redacted]

5/3/

100-B

IL SINDACO
(Vincenzo Parrone)

Comune di Forchiarolo - Protocollo N° 0016615 del 10-04-2021

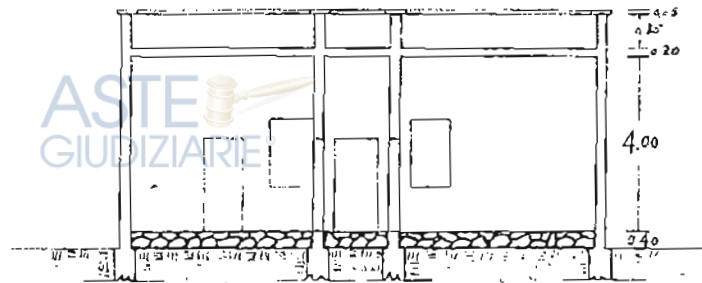
Firmato Da: MARINAZZO MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e109315c5940e958b0e96131b3d7d28

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sezione A-B

Comune di Taramacchia - Protocollo n. 13-06-2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sezione C-D

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicare al Anno

il

dai 21-2-2011 al 7-3-2011.

IL MESSO COMUNALE

Prot. N.

Pratica N.

COMUNE DI

MONTECATINI

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig.

nato a

il

; tendente ad ottenere l'auto-

rizzazione ad eseguire in questo Comune (catasto foglio

mappali N.

)

Via G. FERRARI

N.

I lavori di:

per l'elevazione dell'abitazione civile di una proprietà

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N.

del

In data

27-1-2011.

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Vista la legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la legge 6 agosto 1967, N. 765;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, N. 363;

(1)

Concede

L I C E N Z A

al Signor

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate:

- 1) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - Dove esistano in ogni caso di inquinare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimproverare ogni pericolo di danno o pericolo a caso;
- 3) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con esito lungo i lati prospicienti la via, la area o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'Ufficio comunale.
- La area e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) - per menomare il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6) - gli esiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli esposti a tutta altezza o muniti di lanterni a luce rossa da ministero acceso dal tramonto al levar del sole, secondo l'intera orario della pubblica illuminazione stradale;
- 7) - l'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a favore dei relativi regolamenti;
- 8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1085, sulla opere in conglomerato cementizio normale o precompresso ed a struttura metallica, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1902, n. 1034, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per la zona sismica»;
- 11) - Il titolare della licenza, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come della modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 - ultimo comma - della legge 5 agosto 1907, n. 705);
- 12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 - dodicesimo comma - legge 5 agosto 1907, n. 705);
- 13) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il rilascio della licenza non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognatura, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente licenza.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li

ALL'UFFICIO DI POLIZIA URBANA

S E D E

Con invito a disporre costante vigilanza affinché sia assicurato il pieno rispetto delle norme e prescrizioni imposte anche in tema di circolazione stradale.

IL SINDACO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PRIVILEGI
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

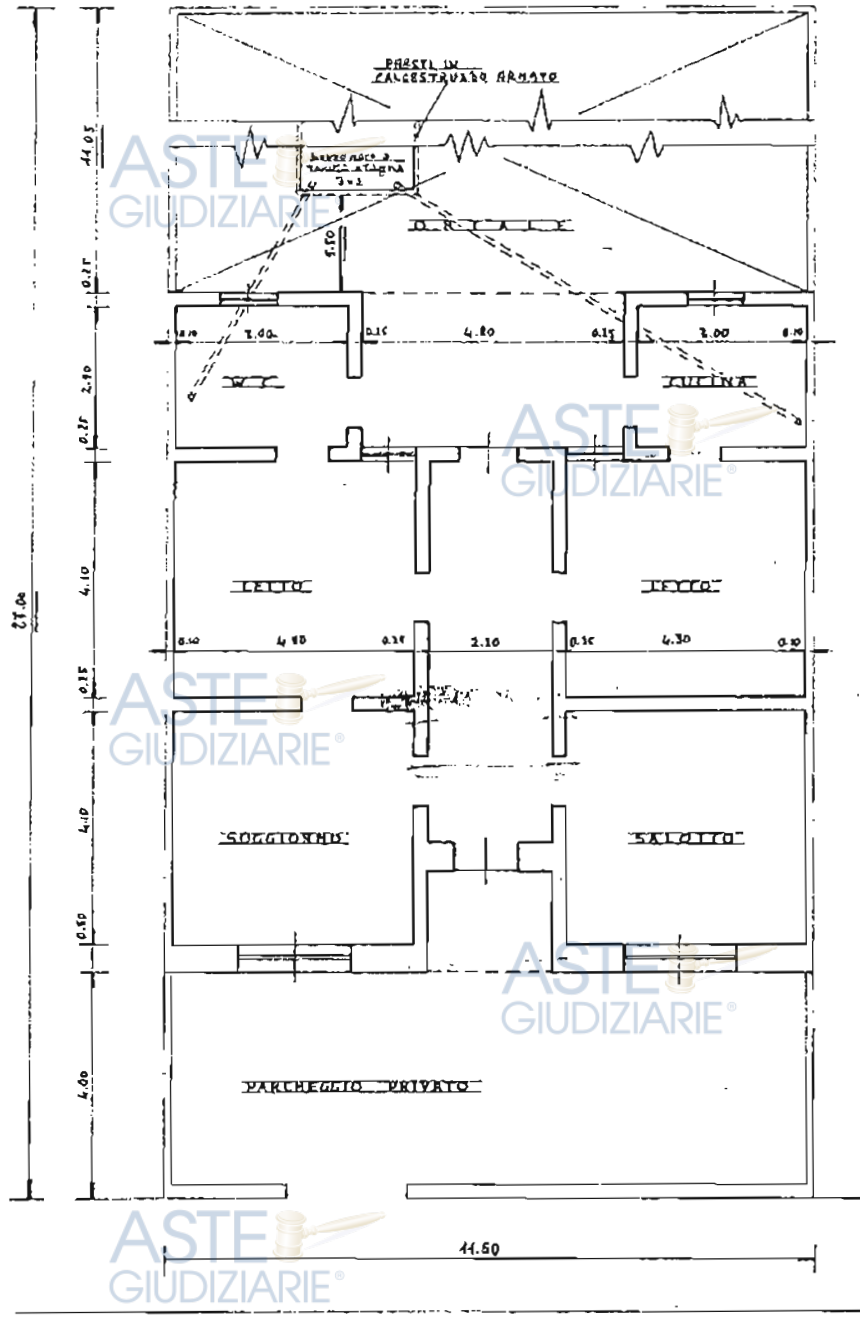
Esaminato dalla Commissione Edilizia
Comunale nella seduta del 27-1-77

1. $100 - 100 = 0$
2. $100 - 100 = 0$

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



N.B. Le quote sotto
fuori scala.

Comune di Torchiarolo - Protocollo N°0016615 del 19-05-2024

PIANTA PIANO TERRA ESISTENTE

1:100

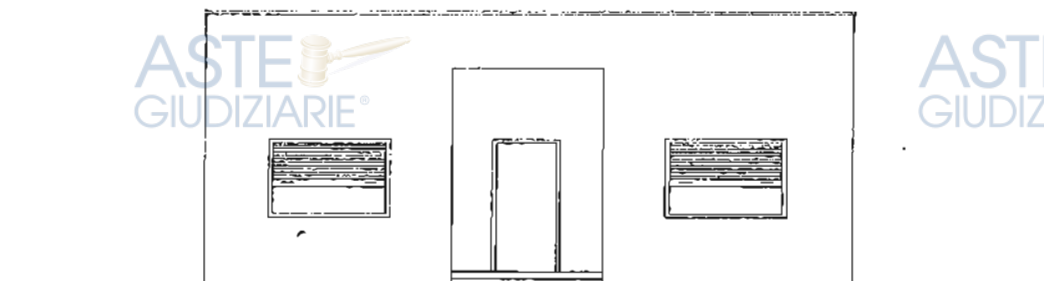


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

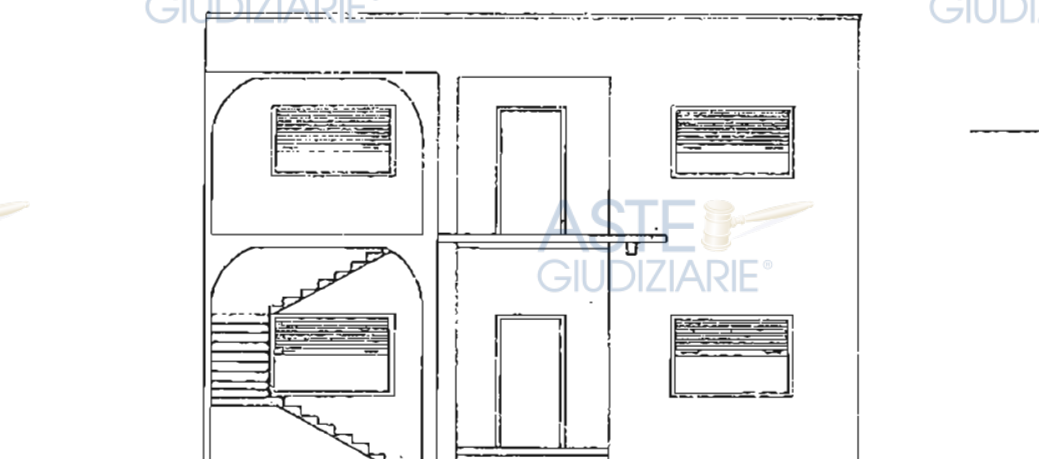
ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO ATTUALE

1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO MODIFICATO

1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I due progetti non variavano per l'appartamento esistente (se non per l'eliminazione del vano adibito a garage, comunicante con l'appartamento, sostituito da vano abitabile utile) e per quello in previsione, mentre variavano la collocazione e la distribuzione della scala esterna, unica modalità di accesso al piano superiore. A parcheggio restava adibita l'area antistante scoperta.

Con riferimento alla zona in cui è posto il fabbricato, è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica ex art.30 DPR 06.06.2001, n.380. (All. 9).



Comune di Torchiarolo

(Prov. di Brindisi)

72020 - Torchiarolo Via C. Colombo snc

E-mail: protocollo@comune.torchiarolo.br.it

Tel. 0831/622085

AREA V - URBANISTICA - EDILIZIA - AMBIENTE

OGGETTO: Risposta alla nota n.16026 del 12/09/2024 "TRIBUNALE DI BRINDISI- Settore Esecuzioni individuali e concorsuali. CTU/Stimatore nel procedimento n. 111/2024 di R.G.- Cribis Credit Management srl". **Richiesta copia atti**

Vista la nota di cui all'oggetto

SI COMUNICA

che l'immobile di cui alla richiesta censito al NCEU al foglio 23, particella 546, sub 7, ricade in zona tipizzata dal PRG comunale come B.t.1 Zona di Completamento Edilizio.

PRESCRIZIONI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

Sono ammesse densità fondiaria fino ad un massimo di 3 mc/mq.

Altezza massima:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio. Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai m. 10,00 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5:4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

Indice di copertura:

L'indice di copertura massima ammissibile è pari al 70%.

Distacchi minimi dagli edifici e dai confini:

È ammessa la costruzione in aderenza o sul confine.

In caso diverso il distacco dal confine non potrà essere inferiore a ml. 5,00

Il distacco dagli edifici non potrà essere inferiore a ml.10,00.

Parcheggi:

1 mq. Ogni 10 mc di costruzione.

Il Responsabile di Posizione 05
Area Tecnica



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Direttamente dall'ufficio del notaio che ha rogitato l'atto, Benedetto Petrachi, si è reperito l'atto in data 13/12/2007, n. 70277, con il quale il debitore esecutato è entrato nel possesso e nella piena proprietà del compendio pignorato. (All. 10).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Repertorio H.70.277

Raccolta H.18.091

Sezione divisionale

REPUBBLICA ITALIANA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tredici dicembre duemilasette in Brindisi nel mio studio alla Via Masaniello n.11.

Avanti a me Dottor Benedetto PETRACHI, Notaio in Brindisi, iscritto nel Collegio Notarile di Brindisi, alla presenza dei testimoni a me notaio noti ed idonei [redacted] nato a San Pietro Vernotico il [redacted] ed ivi domiciliato e [redacted] nato a Brindisi il [redacted] ed ivi domiciliato, impiegati,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

sono presenti

- [redacted] nato a San Pietro Vernotico il [redacted]
[redacted] operaio, residente in Torchiarolo alla via G.Leopardi n.43, celibe;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- [redacted] nata a Torchiarolo il [redacted]
[redacted] ivi residente alla via G.Leopardi n.43, casalinga, vedova;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- [redacted] nata a Torchiarolo il giorno [redacted]
[redacted], residente in Torchiarolo alla via Monti n.26, casalinga, in comunione legale;

- [redacted] nato a Torchiarolo il [redacted]
[redacted], residente in Torchiarolo alla via Monti n.26/A, operaio, in comunione legale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Della loro identità personale io notaio sono certo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Le parti dichiarano e promettono:

che [redacted] per 2/9 (due noni), [redacted] per 3/9 (tre noni), [redacted] e [redacted] per 2/9 (due noni)

ciascuno sono i proprietari dei seguenti immobili in TORCHIA-ROLO, e precisamente:

* alla via Leopardi n.41:

- appartamento per civile abitazione, a piano terra, composto di vani tre ed accessori nonché un vano di pertinenza adibito a garage a piano terra; nel M.C.E.U. al foglio 23, particella n.546 sub.5, via Leopardi n.41, piano terra, cat. A/3, ci.5,

vani 9,0, RC Euro 343,44 (l'appartamento) e particella n.546 sub.7, via Leopardi n.41, piano terra, cat. C/6, ci.5, mq.18, RC Euro 41,83 (il garage).

* alla via Monti n.26/A:

- appartamento per civile abitazione, a piano terra, composto di vani cinque ed accessori, ortale nonché garage di pertinenza a piano terra; nel M.C.E.U. al foglio 23, particella n.998 sub.1 graffata con il sub.8, via Monti, piano terra, cat. A/2, ci.5, vani 9,0, RC Euro 906,38 (l'appartamento) e particella n.998 sub.2, via Monti sn, piano terra, cat. C/6, ci.5, mq.24, RC 55,76 (il garage).

* alla via Monti n.26:

- appartamento per civile abitazione, a piano primo, composto di vani cinque ed accessori nonché garage di pertinenza a piano terra; nel M.C.E.U. al foglio 23, particella n.998



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

otto **ASTE** **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

gina 35 di 55



ramento,
indicati

beni pignorati, è stato
to come riferiment

ASTE
GIUDIZIARIE

lo strumento urbanistico



La documentazione è allegata nell'ambito della relazione e separatamente fra gli altri allegati alla perizia.

Per ciò che concerne la formazione di eventuali lotti di vendita e al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni si è dell'avviso che l'individuazione di un unico lotto renda più attrattivo il bene sul mercato, per la presenza, sempre più richiesta, di un garage individuale e al coperto a servizio di un appartamento. A rafforzare tale tesi va fatto presente che il garage, al piano terreno del fabbricato, è posto all'interno del lotto e del muro di recinzione che lo delimita. Si fa presente anche in questa sede che, attualmente, il locale è direttamente collegato all'abitazione.

Descrizione del lotto.

L'immobile è situato nella zona periferica del comune di Torchiarolo, ma vicina alla strada provinciale di collegamento da Brindisi a Lecce. A pochi metri, lungo la stessa strada, sono le fermate dell'autobus della Società Trasporti Pubblici, che collega Torchiarolo a San Pietro Vernotico. Questa parte della città è servita da strutture scolastiche e da servizi di prossimità. La sede del Comune di Torchiarolo dista un chilometro dall'abitazione.

L'edilizia della zona, come quella in oggetto, è del tipo uni o bi-famigliare, di recente costruzione e con carattere prevalente di tipo economico. Lo stabile si articola su due livelli, a piano terreno sono il locale adibito a garage a servizio dell'appartamento e quest'ultimo che, anche per sua ammissione, il debitore occupa con il suo nucleo familiare. Il bene oggetto di pignoramento è posto al piano terreno, con accesso diretto dallo spazio aperto antistante e affacciante sulla via pubblica, con la delimitazione di un muro di recinzione con soprastante ringhiera e cancelli di ingresso sia pedonale che carrabile. Il cortile antistante il prospetto principale, che, ai fini della valutazione immobiliare finale, consideriamo in comune e non di esclusiva pertinenza del compendio pignorato, risulta pavimentato con ceramica di colore chiara.

Il box ha altezza utile di mt. 3.80, mentre l'appartamento ha altezza che varia dai mt. 3.75 ai mt. 3.80. Il vano soggiorno è rialzato di un ridotto gradino rispetto al resto dell'abitazione.

L'appartamento si articola attorno ad un ampio ingresso-disimpegno centrale, che ne attraversa in lunghezza la superficie e a cui si accede direttamente dal cortile antistante. L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario funzionante e di pavimenti in ceramica monocolore, serramenti interni in legno ed esterni (con persiane) in pvc, arredi di discreta fattura. Nel vano adibito a tinello è un camino, che funge da unico sistema di riscaldamento dell'appartamento, che non è dotato di impianto di rinfrescamento. I bagni sono rivestiti in ceramica anche lungo le superfici verticali, con apparecchi igienico-sanitari in buone condizioni. Si tratta di interventi effettuati successivamente alla realizzazione del fabbricato.

L'appartamento, essendo lo stabile intercluso fra due diverse proprietà edificate, si presenta con buone condizioni aero-illuminanti solo per i



prospetti anteriore e posteriore, quest'ultimo affacciante direttamente su di un cortile in proprietà esclusiva. Le condizioni generali di conservazione sono appena sufficienti. Si è pure accertata la presenza di condensa e di umidità lungo alcune parti dei soffitti e nella parte superiore delle superfici verticali all'interno di quasi tutti i vani dell'appartamento.

Probabilmente l'inconveniente è stato determinato da perdite diffuse dagli impianti idrico-fognanti al piano superiore, fenomeno accentuato dalla mancata manutenzione dello stesso. Gli impianti elettrici sono stati ripristinati successivamente alla costruzione del fabbricato, ma non risultano depositate, né sono state fornite dall'ufficio, le relative dichiarazioni di conformità, come le certificazioni di fine lavori e di agibilità.

Nella planimetria in allegato sono riportate le superfici netta e lorda ambiente per ambiente, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima.

La descrizione dello stato dei luoghi è stata resa attraverso una idonea documentazione fotografica, per rendere agevole la comprensione della descrizione fornita, inserita tra gli allegati alla relazione in formato UNI A4, con formato file pdf, con le foto numerate rappresentative dell'immobile, con appositi punti di ripresa negli elaborati grafici. (All. 14. foto da 1 a 10)

Al riguardo si rappresenta il lotto di vendita in formato UNI A3, con gli appositi elaborati grafici, di cui quelli rappresentativi della planimetria aerofotogrammetrica dell'ambito urbano con l'individuazione del bene oggetto di vendita e con la sovrapposizione della tavola delle zone relativa allo strumento urbanistico generale vigente e l'estratto di mappa catastale.

(All. 14 foto da 1 a 10)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

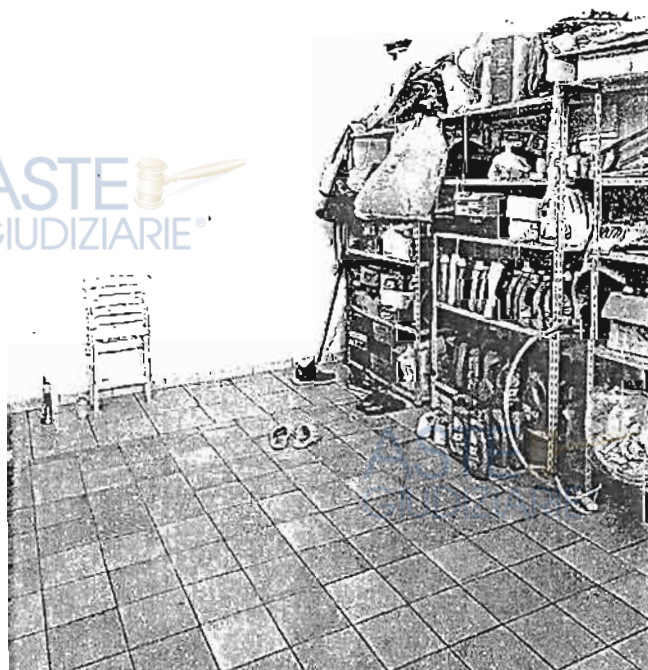
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dal punto di vista della verifica della regolarità del bene, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si riporta più dettagliatamente quanto di seguito e relativamente alla proprietà oggetto di pignoramento.

Tutti i relativi procedimenti autorizzativi sono stati acquisiti presso il competente ufficio tecnico del comune di Torchiarolo, in uno con gli elaborati grafici, ed allegati alla relazione di stima.

A seguito di parere favorevole della locale Commissione Edilizia Comunale, espresso in data 15/02/1968, il Comune di Torchiarolo rilasciava in data 05/03/1968, una licenza edilizia all'allora proprietario, [REDACTED], per la costruzione di un'abitazione su di una via in fase di realizzazione, poi denominata Giacomo Leopardi, costituita da quattro vani, oltre a corridoio, cucina e bagno ed un garage comunicante con l'abitazione stessa. In data 21/02/1977 veniva rilasciata nuova licenza edilizia per l'esecuzione di un progetto di sopraelevazione sul piano esistente, che veniva rappresentato lievemente modificato nella sagoma e nella volumetria rispetto al progetto precedentemente approvato e per l'eliminazione del locale adibito a garage lungo il fronte principale. A parcheggio, infatti, veniva asservito lo spazio aperto antistante. In data 30 maggio 1977 veniva infine rilasciata concessione edilizia relativa alla sopraelevazione della abitazione nella quale il piano terreno esistente viene rappresentato come nella precedente licenza.

Dalla **sovrapposizione del rilievo planimetrico** dello stato attuale dei luoghi con la planimetria di progetto approvato sono state riscontrate difformità consistenti nel parziale ampliamento lungo il prospetto posteriore, in allineamento con il fronte preesistente.

Dal sopralluogo si è accertato che, in difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed allegati alla perizia, l'area che risultava quale veranda lungo il prospetto posteriore risulta allo stato attuale chiusa, in ampliamento, adibita a tinello. Il vano destinato nei progetti a salotto, sempre direttamente collegato con l'abitazione, è attualmente utilizzato quale garage e catastalmente già staccato con sub autonomo e con categoria C/6. Si tratta, pertanto, di un cambio di destinazione d'uso senza opere.

Presso l'ufficio tecnico preposto non sono stati trovati successivi provvedimenti autorizzativi a testimonianza della regolarità del vano in ampliamento né istanze di sanatoria ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47/1985, dell'art. 39 della legge n. 724/1994 o dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003 (convertito in legge n. 326/2003).

Da una lettura dell'atto di compravendita, peraltro, si evince che *"l'appartamento risulta composto di vani tre ed accessori nonché di un vano di pertinenza adibito a garage"* e non di vani quattro com'è nell'attualità; la consistenza catastale è di 5 vani. Il proprietario ha dichiarato di ricordare che, a sua memoria, lo stato di consistenza dell'abitazione fosse sempre lo stesso.

ASTE GIUDIZIARIE®
ne di Torchiarolo s

ASTE
debitore
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ni di pignoramenti c

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE** Sono regol

lizie e catastali, i
in detrazione rispet

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
di gestione o ma

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
di gestione o ma

- ASTE GIUDIZIARIE®

3) non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Valutazione del bene.

Di seguito si riporta la valutazione del bene costituente il lotto di vendita, indicando i criteri di stima considerati e la esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti visionati.

Si deve premettere che si è tenuto in considerazione quello che è, in generale, lo stato attuale del mercato immobiliare. Nel caso di Torchiarolo va però operata una distinzione, perché costituiscono una casistica diversa quella della compravendita di ville o villini lungo le marine del comune, non sempre in ottimo o buono stato di conservazione, per i quali la valutazione al m/q può raggiungere cifre più elevate.

Contestualmente a questa circostanza si sono tenuti presenti, concorrendo alla individuazione del valore commerciale dei beni individuati all'interno del lotto unico, parametri quali l'ubicazione e la consistenza, la commerciabilità delle zone, la conoscenza delle eventuali richieste ed offerta di beni analoghi nella stessa zona, i lavori da eseguire, lo stato di conservazione e di manutenzione, i collegamenti e la mobilità, la presenza di servizi, etc.

Altri coefficienti specifici quali la tipologia del fabbricato, la superficie, i servizi interni e gli impianti, l'accessibilità, le condizioni dell'appartamento e del fabbricato, i coefficienti di esposizione e di orientamento, etc. sono strettamente connessi alla situazione riscontrata e sono conseguenziali.

Si è fatto riferimento alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa basandosi su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed a quelli acquisiti attraverso il confronto con tecnici ed operatori del settore, ivi comprese le agenzie immobiliari.

Risulta peraltro attivo e consultabile un portale di comunicazioni e informazioni connesse al mercato delle vendite con riferimento ad ubicazioni, tipologie ed altri parametri riferibili per analogia a beni da valutare.

Quale valore immobiliare secondo i dati OMI si è assunto un valore di mercato al metro quadrato minimo di € 500 e un massimo di € 550, per abitazioni di tipo economico e con stato conservativo normale. Date le condizioni dell'abitazione non si può che assumere un valore vicino a quello minimo indicato.

Si tratta di coefficienti da considerare quali indicatori di massima di potenziali valori attesi di vendita che, data la divisione cartografica, si possono caratterizzare per disomogeneità e differenze fra massimo e minimo e che fanno riferimento ad immobili venduti nell'ultimo periodo nella medesima divisione cartografica.

Si è fatto, contestualmente, un ulteriore riferimento alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa basandosi sempre su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con una consultazione delle schede e della banca dati della stessa, aggiornate al 30 novembre 2024, con riferimento ai valori di vendita dichiarati. Come noto, il servizio consente la



consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni.

Si sono presi in considerazione per la consultazione una zona con raggio di cinquecento metri dal bene valutato e un arco temporale che va da gennaio 2024 a novembre 2024. In questo arco temporale si sono registrati 16 atti di vendita e sono stati censiti 22 immobili da porre in vendita in zona di beni analoghi. Il valore medio di vendita è risultato pari a **€/mq. 416,65**.

Si è, infine, operata una verifica di immobili analoghi posti in vendita da alcune agenzie immobiliari, consultando alcuni siti principali. Da questa analisi è emerso un valore di mercato medio che non si discosta dai **€/mq. 500/510,00**.

Sulla base di queste considerazioni, dei correttivi applicati e delle valutazioni dello scrivente CTU anche rispetto alla accertata non regolarità di parte dello stato dei luoghi, che comunque concorrerà alla valutazione finale del bene, si ritiene congruo un valore di **€/mq. 510,00**.

Nella determinazione del valore venale del bene stesso si procede al calcolo delle superfici per l'immobile, con indicazione della superficie commerciale (ai sensi dell'Allegato C, D.P.R. 138/1998), del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto ovviamente riferimento all'Agenzia del Territorio per ciò che riguarda i criteri generali relativamente alla superficie commerciale ed alla superficie dei vani principali. Ritenendo parzialmente comune lo spazio antistante il fabbricato, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare si fa riferimento all'area retrostante scoperta della quale si è descritto in precedenza lo stato di conservazione e si evince la consistenza dal rilievo effettuato e dalla relativa restituzione grafica.

Vani principali e accessori diretti:	Mq. 134,51	Mq. 134,51
Pertinenze a servizio indiretto e di ornamento:	Mq. 11,60 + 5,68	Mq.
Totale pertinenze:	Mq. 17,28	Mq. 17,28
Totale immobile:	Mq	Mq. 151,79

Da cui deriva:

$\text{mq. } 151,79 \times 510,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 77.412,90$, che si arrotonda a **€ 77.400,00**.

Sulla scorta del valore venale determinato come sopra, si propone al Giudice

dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, anche sulla scorta dei rilievi, delle analisi e delle criticità evidenziate, nel caso specifico tali differenze possono concretizzarsi in queste circostanze, non inserendo fra queste la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, stante sin da ora la mancata occupazione del compendio:

- nelle eventuali **diverse modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (**rivalutazione/svalutazione**), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante **rilanci in sede di gara**.

Applicando una riduzione prudenziale del 15% come sopra specificato, il prezzo riveniente è:

€ 65.790,00, che si arrotonda a € 65.700,00.

Concorré in detrazione alla valutazione del bene la presenza di opere abusive per le quali si deve, per la vendita del compendio, verificare l'eventuale sanatoria ed i relativi costi per oneri vari.

Si è richiesto e sollecitato, ancora con pec in data 24/03/2025, il necessario supporto agli uffici competenti del Comune di Torchiarolo.

Con comunicazione in data 01/04/2025, il Comune ha riscontrato la richiesta, fornendo gli elementi normativi e i parametri di riferimento per la zona interessata, secondo il vigente strumento urbanistico, e le tavole di aggiornamento degli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

Si è, nel frattempo, verificata ed accertata la possibilità di presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36, co. 1 del DPR n. 380/2001 e si è applicata la maggiorazione prevista per legge sugli oneri di urbanizzazione e sui costi di costruzione e sui diritti di segreteria.

Nello specifico, il Comune di Torchiarolo ha predisposto le tabelle per zona dei costi di costruzione in adeguamento che, nel caso di nuova edificazione o ampliamento per edifici bifamigliari in zona B1.1, è pari a €/mq. 274,72 relativamente alla superficie complessiva, in questo caso utile abitabile, che va

raddoppiato perché trattasi di opere abusive. Quindi il costo totale di costruzione è pari a € 4.057,61, che, raddoppiato, è pari a € 8.115,22.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, per l'edilizia libera compresa fra i 2000 e i 5000 metri e sempre in zona B, si valuta un valore pari a €/mq. 17,79 e, quindi, un importo totale pari a € 262,76 che, raddoppiato, è pari a € 525,52.

Infine, per ciò che riguarda il calcolo sulle modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, l'aliquota in percentuale per edifici di tipo residenziale è pari al 5,00% sul valore delle tabelle precedentemente considerate, pari a € 432,04.

Gli interventi realizzati senza titolo abilitativo sono, pertanto, soggetti a permesso di costruire in sanatoria. Per quanto riguarda il cambio effettuato di destinazione d'uso di un vano dell'abitazione a garage, si tratta di intervento sostanziale, per il quale si esonera dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, ma non di quelli per urbanizzazione secondaria. Il Comune di Torchiariolo prevede in questi casi, per tipologia e ubicazione, un valore per urbanizzazione secondaria pari a €/mq. 6,47, con un totale di € 123,38, che va raddoppiato perché in sanatoria e, quindi, pari a € 246,76, su cui va applicata la percentuale del 5% per le modalità di presentazione e, pertanto, si ha un totale di € 259,10. Si quantificano, infine, i costi per le spese di carattere tecnico (adempimenti edilizio-urbanistici e catastali) pari a € 2.000,00.

Pertanto, il costo totale da detrarre è pari a € 11.331,88 e il prezzo valore base è pari a € 54.368,12, che si arrotonda a € 54.300,00.

Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe.

Il debitore esecutato risiede nell'appartamento al piano terreno dello stabile, adiacente al garage di proprietà, sin dal 1999. Come già detto, è stato richiesto ed acquisito, dal competente ufficio comunale, il **certificato di residenza storico**, depositato ed allegato alla presente relazione di stima. Da questo si è desunto che il debitore esecutato risiede con la moglie e due figlie in Via Giacomo Leopardi, con un numero civico indicato qui quale 43 e non 41, come invece si riporta in tutti gli altri atti.

E' stato acquisito e si è allegato contestualmente il **certificato anagrafico di stato civile** dell'esecutato. Dal certificato risulta che lo stesso è coniugato tuttora e dal 2004 con [REDACTED]

SEZIONE B: AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice autorizza l'esperto:

- a) ad accedere ad ogni documento presso i PP.UU. concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio Notarile se ancora in esercizio ed in caso diverso presso

b) l'Archivio Notarile Distrettuale competente, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

c) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

d) a richiedere al Comune competente il certificato di stato civile dell'esecutato e l'eventuale certificato di matrimonio.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto, ad integrazione delle prescrizioni contenute nelle DISPOSIZIONI GENERALI adottate dalla SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni e Fallimenti, pubblicate sul SITO INTERNET del TRIBUNALE che devono ritenersi obbligatorie e vincolanti ai fini dell'espletamento del presente incarico:

- 1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) avvisi con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);
- 3) **ALLEGHI** alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando 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;
- 4) **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo posta o e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 5) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al

creditore procedente, 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 relazione notarile;

- 6) 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;

- 7) **COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;**

- 8) **rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.**

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso;

Il giudice concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di **cause oggettive** che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – **prima della scadenza del termine** – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala **l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.**

SEZIONE D: COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

L'esperto – sotto la propria responsabilità – dichiara altresì:

- 1) di essere reperibile presso i **seguenti recapiti**:

Indirizzo studio: Via de Villanova n. 9- 72100 BRINDISI

Cellulare 368/7532193

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

mmarinazzo@archiworldnec.it

Indirizzo Mail mauriziomarinazzo57@gmail.com

- 2) di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

- 3) di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal giudice e delle DISPOSIZIONI GENERALI adottate dalla SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE DI BRINDISI e pubblicate sul sito del Tribunale, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati;
- 4) di essere consapevole del fatto che la relazione di stima persegue una **pluralità di funzioni** ed è, conseguentemente, indirizzata ad una pluralità di destinatari, atteso che:
 - in primo luogo, la relazione è destinata a fornire al **giudice dell'esecuzione** (nonché, in seconda battuta, al **professionista delegato delle operazioni di vendita**) le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita degli immobili pignorati (nonché per predisporre in maniera corretta e completa l'avviso di vendita);
 - in secondo luogo, la relazione è destinata a chiarire alle **parti della procedura** espropriativa (creditore pignorante; creditori intervenuti; soggetto/i esecutato/i) gli elementi sulla base dei quali il giudice dell'esecuzione assumerà le determinazioni sull'istanza di vendita (in particolare, quanto alla determinazione del prezzo), ragion per cui – sotto questo profilo – la relazione deve fornire in maniera chiara ed esauriente le informazioni che possano consentire alle parti di interloquire eventualmente con il giudice dell'esecuzione;
 - infine, la relazione è destinata altresì al pubblico dei **potenziali acquirenti**, nonché a coloro ai quali gli acquirenti eventualmente si rivolgano nel procedere all'acquisto (principalmente, istituti di credito nel caso di richiesta di finanziamento per l'acquisto), ragion per cui – sotto questo profilo – anche in considerazione della pubblicazione della perizia sui siti *internet* indicati dal giudice nell'ordinanza di autorizzazione della vendita, la relazione di stima costituisce il principale strumento d'informazione del pubblico interessato a procedere all'acquisto dell'immobile pignorato e deve fornire tutti gli elementi sulla base dei quali il pubblico potrà adottare in piena consapevolezza le proprie determinazioni.

L'esperto si obbliga pertanto a redigere la relazione con modalità tali da risultare **"appetibile"** per il pubblico dei potenziali acquirenti (nel senso cioè che la relazione deve facilitare, nei limiti del possibile, l'interesse del pubblico per l'immobile oggetto di vendita).

In particolare, l'esperto si obbliga a fornire tutte le informazioni relative al bene con modalità comprensibili per un pubblico di soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti,

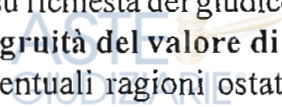




accompagnando le stesse con accorgimenti tecnici quali, a mero titolo di esempio:

inserimento di foto e planimetrie del bene nel corpo stesso della relazione (al momento cioè della descrizione materiale e non solo quali allegati) in modo da rendere comprensibile la descrizione fornita;
inserimento di planimetrie (ad esempio, per la descrizione di difformità urbanistiche e/o catastali) nel corpo stesso della relazione;
impaginazione chiara ed ampia (evitando ad esempio l'assenza di interlinea nei paragrafi); eliminazione di ripetizioni e farraginosità;

- 5) di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la **verifica della congruità del valore di stima** in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito
- 6) di impegnarsi a fornire assistenza e consulenza al custode giudiziario durante l'intero corso della procedura esecutiva con riferimento a problematiche relative alla manutenzione dell'immobile, la sicurezza, la valutazione dei canoni o qualsiasi altra esigenza di tipo tecnico possa insorgere durante l'espletamento delle sue funzioni di conservazione, gestione e liquidazione dell'immobile pignorato.



Il CTU

Arch. Maurizio Marinazzo

