

TRIBUNALE DI BRINDISI
Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. Antonio Ivan NATALI

Oggetto:

PROCEDURA ESECUTIVA
N 98 RG Es 2022

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Serena Liliana CHIARELLI

Ordine Architetti PPC di Brindisi n. 530
Albo CTU Tribunale di Brindisi n. 2848

LOTTO 1

Abitazione al piano terra con area pertinenziale esterna, facente parte di fabbricato (villa) bifamiliare, sita nel Comune di Fasano (BR) alla Contrada Calafetente snc.

Dati Catastali: Fg 4, p.IIa 315, sub 2, Cat A/7
del Catasto fabbricati

All. n. 2_ VERBALI SOPRALLUOGHI



VERBALE DI SOPRALLUOGO
INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Tribunale di Brindisi - procedura esecutiva immobiliare n.98/2022 R.G.Es. promossa da POP NPLS 2018 SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGER [REDACTED]

L'anno 2023, il giorno 17 (diciassette) del mese di Gennaio, alle ore 9:30 presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Fasano, alla contrada Calafetente snc, distinto in catasto fabbricati al Foglio 4, particella 315, subalterno 2, giusto preavviso inviato dal custode Avv. Maurizio Dell'Anna a mezzo raccomandata a.r al debitore esecutato e a mezzo.....del.....al creditore precedente

la sottoscritta Arch. Serena Liliana CHIARELLI, nominata esperto stimatore/ctu ex art 568 c.p.c.,

[REDACTED]

provvedimento del G.E. dott. A.I. Natali del 08.11.2022, depositato in pari data, alla presenza del Professionista Delegato nonché custode Avv. Maurizio Dell'Anna, ha dato avvio alle operazioni peritali finalizzate all'esatta individuazione in loco del bene oggetto del pignoramento e tese ad eseguire idonea rilevazione fotografica e rilevazione metrica – architettonica.

Oltre al Professionista Delegato nonché custode Avv. Maurizio Dell'Anna sono presenti alle operazioni:

[REDACTED]

.....nata/o a.....il....., residente in.....allaidentificato a mezzo.....rilasciata da..... il....., in qualità di.....

.....nata/o a.....il....., residente in.....allaidentificato a





mezzo.....rilasciata da.....
il.....,in qualità di.....

Per il creditore procedente POP NPLS 2018 SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA è
presente.....NESSUNO.....

La sottoscritta CTU, verificato che l'immobile pignorato, oggetto della presente procedura, è

Nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta
d.....coniuge e del nip.
.....disabitato o abitato

Nel possesso e/o detenzione del Nato/a a
..... Il..... Residente in.....
alla..... recapito telefonico.....in
forza di contratto di.....redatto in data.....registrato
a.....con scadenza al.....;

Nel possesso e/o detenzione del Nato/a a
..... Il..... Residente in.....
alla..... recapito telefonico.....il
quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nell'immobile pignorato

ha proceduto:

a verificare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria e i prospetti allegati alla
Pratica Edilizia "Sanatoria di Opere Edilizie Abusive", R.C.N n. 862/A del registro rilasciata in
data 05/06/2000, allegata all'Atto di DONAZIONE del 03/08/2001 Repertorio n. 39709 Notaio
..... precedentemente reperito presso lo studio del predetto
Notaio, nonché la corrispondenza fra i predetti elaborati grafici e la planimetria catastale del
01.12.2003, precedentemente reperita presso la piattaforma tecnologica e telematica di
consultazione delle banche dati catastale dell'Agenzia delle Entrate;

a eseguire rilevazione metrica – architettonica del bene in oggetto al fine di poter verificare
l'esatta consistenza delle superfici reali, e da queste determinare la superficie commerciale da

2

utilizzare nelle successive operazioni di stima, ma anche di verificare la conformità dello stato amministrativo "urbanistico-edilizio" e "catastale";

- a eseguire idonea rilevazione fotografica del bene oggetto di pignoramento e delle sue pertinenze, al fine di documentare lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo;
- a verificare la presenza di impianti tecnologici, contatori di energia elettrica, gas, acqua;
- ad individuare i confini del bene pignorato. *SI RITANDA A SUCCESSIVO SOPRALLUOGO*

LA SOTTOSCRITTA CTU ATTESTA LA PRESENZA DI IMPIANTI TECNOLOGICI, DEL CONTATORE ENEL E ADP, E LA PRESENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON SUFFA A PELLET COLLEGATA AI TERZOSONI ED ATTESTA CHE L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE CON LIEVI FENOMENI DI UMIDITÀ DI RISALITA'. ALL'ESTO DELL'ISPEZIONE DELL'AREA ESTERNA E DEI PROSPETTI, VERIFICATA LA PRESENZA DI OPERE NON AUTORIZZATE CON SANATORIA R.C.N. 862/A DEL 2000 E INCONGRUENZE TRA QUANTO RAPPRESENTATO IN PIANTE E PROSPETTO ~~IN~~ NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA PREDETA SANATORIA CHIEDE DI POTER PROSEGUIRE IL SOPRALLUOGO IN ALTRA DATA AL FINE DI EFFETTUARE UN RILIEVO COMPIUTO E PRECISO.

Al termine delle operazioni di cui innanzi, la sottoscritta CTU, avendo al momento esperito tutti gli accertamenti necessari e propedeutici ai successivi adempimenti disposti nel file "quesiti CTU" pubblicato sul sito del Tribunale di Brindisi, dichiara alle ore..... terminate le operazioni peritali riservandosi, se necessario, di effettuare nuovi accessi previa comunicazione per accordare data ed ora dell'eventuale sopralluogo.

DI COMUNE ACCORDO

SI FISSA IL PROSEQUIO DELLE OPERAZIONI PERITALI PER IL GIORNO LUNEDÌ 23.01.2023 ALLE ORE 9.30.

PROSEGUITO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Tribunale di Brindisi - procedura esecutiva immobiliare n.98/2022 R.G.Es. promossa da POP NPLS 2018 SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEN

L'anno 2023, il giorno 23 (ventitrè) del mese di Gennaio, alle ore 9:30 presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Fasano, alla contrada Torre Spaccata n. 457A (ex Calafetente snc) distinto in catasto fabbricati al Foglio 4, particella 315, subalterno 2, dando seguito a quanto stabilito in sede di primo sopralluogo del 17/01/2023

la sottoscritta Arch. Serena Liliana CHIARELLI, nominata esperto stimatore/ctu ex art 568 c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n.98/2022 R.G.Es. del Tribunale di Brindisi, promossa da

provvedimento del G.E. dott. A.I. Natali del 08.11.2022, depositato in pari data, ha proseguito le operazioni peritali finalizzate al completamento del rilievo metrico-architettonico dei prospetti e delle aree di pertinenza del fabbricato

Oltre alla sottoscritta CTU sono presenti alle operazioni:

il debitore esecutato CITO Antonella, la cui dati anagrafici sono stati acquisiti nel corso del primo sopralluogo del 17/01/2023 nonché l'Avv. [redacted] che lo assiste;

.....nata/o a.....il....., residente in.....allaidentificato a mezzo.....rilasciata da..... il.....,in qualità di.....

.....nata/o a.....il....., residente in.....allaidentificato a mezzo.....rilasciata da..... il.....,in qualità di.....

Per il creditore procedente POP NPLS 2018 SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA è presente..... NESSUNO

La sottoscritta CTU, nel corso delle operazioni peritali, al fine di verificare l'esatta consistenza delle superfici reali, e da queste determinare la superficie commerciale da utilizzare nelle successive operazioni di stima, ma anche di verificare la conformità dello stato amministrativo "urbanistico-edilizio" e "catastale", ha

- completato la rilevazione metrica - architettonica di dettaglio dell'interno dell'unità immobiliare;
- eseguito la rilevazione metrica - architettonica di dettaglio dei prospetti e delle aree di pertinenza del fabbricato;
- eseguito idonea rilevazione fotografica del bene oggetto di pignoramento e delle sue pertinenze, al fine di documentare lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo;

individuato l'ubicazione dei contatori di energia elettrica e acqua;

ad individuare i confini del bene pignorato;

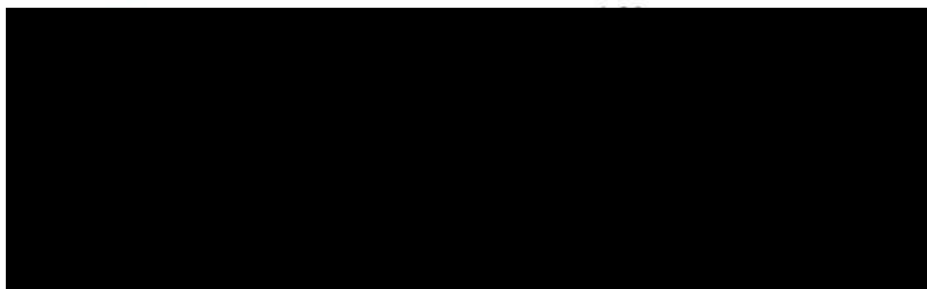
VERIFICATO LA PRESENZA E L'UBICAZIONE DEL POZZETTO DI RACCOLTA DELLE ACQUE NERE E DEL PLUVIALE SUL TERRAZZO

ESEGUITO IL RILIEVO DEL VASIRICO SOVARE

CONFRONTATO LA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA CON LO STATO DEI LUOGHI E ANNOTATO LE DIFFERENZE

CONFRONTATO LA PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA CON LO STATO DEI LUOGHI E ANNOTATO LE DIFFERENZE

Al termine delle operazioni di cui innanzi, la sottoscritta CTU, avendo esperito tutti gli accertamenti necessari e propedeutici ai successivi adempimenti disposti nel file "quesiti CTU" pubblicato sul sito del Tribunale di Brindisi, dichiara alle ore 11:00 terminate le operazioni peritali riservandosi, se necessario, di effettuare nuovi accessi previa comunicazione per accordare data ed ora dell'eventuale sopralluogo.



3

