

TRIBUNALE DI BRINDISI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 86/1993 R.G.Es.

promossa da:

Creditore Procedente

Debitore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo sig. G. E. Dott. Gianmarco Galiano, dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brindisi.

1. Premessa

Io sottoscritto Ing. Stefano Danilo MORCIANO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n° 758 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con studio in Brindisi alla via Cicerone civ. 43, fui nominato esperto in merito alla procedura esecutiva n° 86/1993, promossa dalla FIN SUD s.r.l. nei confronti dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] al fine di effettuare l'aggiornamento della valutazione dei beni già oggetto di precedente c.t.u. redatta a firma dell'Arch. Daniele Di Campi

Gli atti di pignoramento allegati alla procedura si riferiscono ai seguenti beni immobili:

- 1) *Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48;*
- 2) *Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.*

2. Svolgimento delle operazioni peritali

I quesiti oggetto di CTU sono elencati nel modello prestampato sottoscritto in occasione del conferimento del mandato.

Le attività di consulenza hanno previsto, oltre allo studio della documentazione allegata al fascicolo, ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torchiarolo, nonché i sopralluoghi necessari a definire la consistenza e lo stato degli immobili oggetto di pignoramento.

Con raccomandata a/r del 11.05.2017 (**allegato 1**), comunicai l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo degli immobili pignorati per il giorno 22 Maggio 2017 alle ore 15.30.

Giunto presso i luoghi all'orario stabilito ad attendermi vi era il sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX, esecutato, il quale consentiva l'espletamento delle operazioni di

rilievo metrico e fotografico degli immobili e la verifica della conformità urbanistica e catastale, di cui si dirà in seguito.

Le indagini sono proseguite presso:

- l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare incaricando lo Studio Ipotecario «Studio Omnia.» in Brindisi per le ricerche ipocatastali (**allegato 7**).
- l'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica del comune di Torchiarolo per acquisire i precedenti edilizi (**allegato 6**);
- l'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio per acquisire le visure, gli stralci e le planimetrie catastali (**allegati 2, 3, 4 e 5**);
- gli operatori immobiliari al fine di risalire ai dati recenti relativi ad operazioni di compravendita (**allegato 10**).

e si completarono presso lo studio tecnico con la sintesi, l'elaborazione degli elementi raccolti e la risposta ai quesiti proposti.

Quesito	Oggetto
Quesito 1a	Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facente parte della procedura esecutiva

La presente relazione aggiorna la CTU espletata dall'arch. Daniele Di Campi depositata in cancelleria in data 12.11.2004. Gli immobili oggetto di pignoramento riguardano i seguenti beni:

- 1) *Piena proprietà dell'abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune*

censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.IIa 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di
4 Vani Rend. Cat.€ 140,48;

- 2) *Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via
Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate -
Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui
al Fg 6 p.IIa 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.*

Quesito	Oggetto
Quesito 1b-c	Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico- edilizio....

- 1. Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del
Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate -
Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al
Fg 7 p.IIa 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48*

Sono state effettuate le indagini presso l'ufficio tecnico comunale di
Torchiarolo, Servizio Urbanistica, al fine di verificare la corrispondenza tra il
progetto approvato e lo stato dei luoghi.

Con istanza inviata via p.e.c. in data 9 maggio 2017, sono stati richiesti in
copia gli elaborati tecnici ed i precedenti edilizi ad essi allegati relativi alla
costruzione del fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in argomento.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita in copia presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Torchiarolo è emerso che il fabbricato è stato
oggetto di:

- Pratica di condono L. 47/85 N° 1586 del 02.04.1986;

- Attestazione del 29.10.2004 su richiesta del precedente c.t.u.

Si è accertato che l'iter istruttorio della pratica è concluso e "quindi non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria"; i costi relativi a tale rilascio ammontano alla sola imposta di bollo pari ad € 16,00.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità confrontando la documentazione agli atti e lo stato attuale dell'immobile :

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione in ampliamento di ripostiglio posta nella parte retrostante;

Da colloqui effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torchiarolo, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla tavola grafica e all'accatastamento, demolendo la tramezzatura realizzata all'interno del vano prospiciente il terrazzino antistante la via e il vano ripostiglio posto nella parte retrostante l'immobile. In fase successiva occorre richiedere l'agibilità.

Le spese da sostenere ai fini della regolarizzazione sono stimate a forfait per l'importo pari a € 3.000,00 oltre iva ed incluso il compenso spettante al tecnico incaricato. I costi comprendono le seguenti voci:

- ripristino delle modifiche effettuate in assenza di autorizzazione;
- diritti di segreteria per demolizione;
- versamenti e marche da bollo;

- diritti di segreteria segnalazione certificata di agibilità;

2. Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.IIa 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

Sono state effettuate le indagini presso l'ufficio tecnico comunale di Torchiarolo, Servizio Urbanistica, al fine di verificare la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

Con istanza inviata via p.e.c. in data 9 maggio 2017, sono stati richiesti in copia gli elaborati tecnici ed i precedenti edilizi ad essi allegati relativi alla costruzione del fabbricato in argomento.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torchiarolo è emerso che la costruzione è stata oggetto di:

- Pratica di condono L. 47/85 N° 2253 del 02.10.1986;
- Attestazione del 27.10.2004 su richiesta del precedente c.t.u.

Dall'esame della documentazione in atti, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torchiarolo e dall'attestazione rilasciata dallo stesso Ente, si è accertato che la Pratica anzidetta non risulta completata.

Nello specifico i proprietari non hanno prodotto la seguente documentazione integrativa richiesta dal comune di Torchiarolo con lettera raccomandata n. 6666 del 7.11.1996:

1. Attestazione dei versamenti dell'oblazione in originale;
2. Relazione descrittiva dell'opera in triplice copia;

3. Piante, prospetti e sezioni, con ubicazione e stralci
4. degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e catastale con calcolo dei volumi, in triplice copia;
5. Documentazione fotografica;
6. Dichiarazione sullo stato dei lavori,
7. Titolo di proprietà in copia conforme;
8. Documentazione comprovante il periodo in cui è stato commesso l'abuso o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
9. Prova dell'avvenuto accatastamento;
10. Certificato di idoneità statica per le opere superiori a 450 mc o relazione sulle condizioni strutturali dell'edificio per le opere inferiori a 450 mc;
11. Prospetto per il calcolo degli oneri di concessione (costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione) e relative attestazioni in originale di eventuali versamenti già effettuati.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dell'immobile e la documentazione agli atti del comune:

- chiusura di un secondo accesso all'immobile nella parte di recinzione prospiciente la citata Via Pesce San Pietro (ingresso riportato nella Planimetria Catastale).

Da colloqui effettuati con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torchiarolo, si è accertato che l'immobile ricade in zona soggetta a:

- parere paesaggistico;
- pagamento del danno ambientale (sanzione risarcitoria per aver realizzato immobile in zona soggetta a vincolo paesaggistico);



- parere della capitaneria di porto in merito alla pratica di condono in virtù della distanza del fabbricato dalla prospiciente area demaniale (Art. 55 Codice della navigazione - Nuove opere in prossimità del demanio marittimo, l' esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all' autorizzazione del capo del compartimento);
- segnalazione certificata di agibilità (postumi al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Nella valutazione dell'immobile si terrà conto delle spese da sostenere e dei molteplici adempimenti previsti dalla normativa vigente per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

Quesito	Oggetto
Quesito 1d	Identificazione catastale degli immobili

Si allega copia della consultazione catastale (**allegato 2**), stralcio catastale (**allegato 3**) e planimetrie catastali (**allegato 4**).

1. ***Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.IIa 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48***

Dati catastali:	<i>Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48;</i>
	<i>Intestatario:</i>  

Confini: **Sud:** p.lla 231

Ovest: p.lla 384

Nord: p.lla 214

Est: via del dentice

In fase di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione in ampliamento di ripostiglio posta nella parte retrostante

Il costo per procedere all'aggiornamento catastale tramite procedura *docfa* previa legittimazione sotto il profilo urbanistico e demolizione della parte non suscettibile di regolarizzazione è pari a:

- Diritti catastali € 50.00 per presentazione *docfa* di variazione.
- Onorario per tecnico professionista per la redazione della variazione catastale pari ad € 500.00.
- in alternativa, ripristinando lo stato dei luoghi non necessita di alcuna variazione catastale.

- o in corso al sopralluogo si è accertata comunque una servitù di passaggio al piano terra per l'accesso alla scala di collegamento dell'appartamento posto al piano primo, oggetto della presente. In planimetria non è rappresentata pertinenza esclusiva parte del piano terra (poichè di pertinenza esclusiva dell'immobile al piano terra) , di fatti quindi esiste servitù di passaggio per l'accesso al piano primo.

In visura si è accertata la mancanza della quota riferita al diritto di godimento del bene in carico al [redacted]; a tal proposito è stata presentata regolare istanza al fine di regolarizzare la su citata difformità (allegato 5).

2. ***Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.***

Dati catastali:	<p><i>Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.</i></p> <p><i>Intestatario:</i></p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted] <i>prop. per 1/2</i></p> <p>[redacted]</p>
------------------------	--

Confini: Sud: p.lla 404

Ovest: via

Nord: demanio

Est: p.lla 50

In fase di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi:

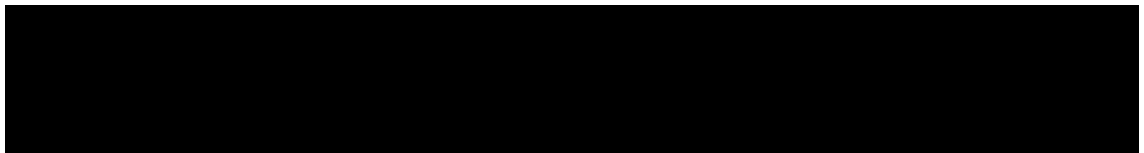
- chiusura dell'accesso laterale sulla via. Il costo per procedere all'aggiornamento catastale tramite procedura docfa previa legittimazione sotto il profilo urbanistico e demolizione della parte non suscettibile di regolarizzazione è pari a:
 - Diritti catastali € 50.00 per presentazione docfa di variazione.
 - Onorario per tecnico professionista per la redazione della variazione catastale pari ad € 500.00.

Difformità è stata riscontrata in capo alla toponomastica dell'immobile in quanto lo stesso in visura menziona "Villaggio Lendinuso" quando di fatto è sito alla Via Pesce San Pietro, a tal proposito è stata presentata regolare istanza (**allegato 5**) al fine dell'aggiornamento della toponomastica.

Ulteriore difformità è stata riscontrata nella descrizione in visura della titolarità del suddetto immobile, che risulta intestato a :

-  (1)

Proprieta` per 5/1000;



Dall'esame dell'atto di acquisto si rileva che gli effettivi intestatari sono:



Si fa altresì presente che deve essere presentata istanza al fine di correggere tali incongruenze; occorre altresì rettificare il nominativo della sig.ra Tondo Maria Luisa come risulta all'Anagrafe di Torchiarolo che non coincide con quanto riportato nelle visure e nell'atto di acquisto (Tondo Maria Lisa)

Quesito	Oggetto
Quesito 2	Relazione di stima degli immobili pignorati

Al fine di procedere alla stima del bene pignorato, si è proceduto all'espletamento dei sopralluoghi, agli accertamenti ed ai riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare, non solo l'ubicazione dell'immobile di cui occorre determinare il valore di mercato in un preciso momento storico, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni.

Quesito	Oggetto
Quesito 2a	Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti

	i lotti.
--	-----------------

I beni oggetti di pignoramento compongono n° 2 lotti funzionali così descritti

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

Lotto N°2

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

Quesito	Oggetto
Quesito 2b	Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48



L'immobile che compone il lotto in esame è ubicato in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo al piano primo, con scala di accesso al piano terra posta al civico n° 21 di via Dentice

Lendinuso è una frazione di Torchiarolo, in provincia di Brindisi, sulla costa adriatica. È l'ultima stazione balneare, la più meridionale, della costa brindisina, prima della provincia di Lecce. Ha un litorale sabbioso lungo ben 7 chilometri alternato da piccole lingue di scogli che formano i tanto famosi "Pizzu de li cùti" e "Pizzu de lu fasciùtu".

La macrozona è caratterizzata da edifici a destinazione prettamente residenziale/stagionale; la viabilità di collegamento è discreta e gli spazi destinati a parcheggio sono sufficienti a soddisfare le esigenze dei residenti.

Le foto allegate (**allegato 9**) rappresentano lo stato dei luoghi, nonché lo stato di manutenzione degli stessi.



Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via

Lotto N°2 *Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.*



L'immobile che compone il lotto in esame è ubicato in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo al piano terra con ingresso posto sulla Via Pesce San Pietro. Trattasi di zona distante dal centro abitato di Lendinuso posta a breve distanza dalla linea di costa. La viabilità è costituita da strade non asfaltate che arrivano dalla viabilità comunale sino al mare.

Si rimanda alla descrizione del lotto 1 per quanto attiene le caratteristiche e le peculiarità della zona in esame.

Le foto allegate (**allegato 9**) rappresentano lo stato dei luoghi, nonché lo stato di manutenzione degli stessi.

Quesito	Oggetto
Quesito 2c	Stato di possesso degli immobili.

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.IIa 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

Si è accertato in fase di sopralluogo che il lotto in esame è occupato durante la stagione estiva dagli esecutati.

Lotto N°2

1/2 Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.IIa 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

Si è accertato in fase di sopralluogo che il lotto in esame è occupato durante la stagione estiva dagli esecutati.

Quesito	Oggetto
Quesito 2d	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

2 d₁ Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate -

Lotto N°1

Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.IIa 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **SI**
- Difformità catastali: **SI**


Lotto N°2

1/2 Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.IIa 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- Difformità urbanistico-edilizie: **SI**
- Difformità catastali: **SI**

2_d2 Vincoli che ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura che resteranno a carico dell'acquirente

Si riportano di seguito i risultati delle indagini ipocatastali (allegato 8) prodotte dalla Omnia Servizi:

<p style="text-align: center;">ACCERTAMENTO IPOTECARIO effettuato presso la Conservatoria dei RR.II. di BRINDISI</p> <p>soggetto </p> <p style="text-align: center;"><u>accertamento dal 01/01/74 al 08/05/17</u> <u>relativamente all'immobile urbano in Torchiarolo al fg. 7, p.IIa 224 sub 2 e fg. 6, p.IIa 49</u></p>
--

ELENCO FORMALITA :

1. TRASCR. A FAVORE del 15/03/1976 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 3548
Pubblico ufficiale CORCIULO Repertorio 0 del 27/02/1976
COMPRAVENDITA
2. TRASCR. A FAVORE del 06/02/1980 - Registro Particolare 2041 Registro Generale 2209
COMPRAVENDITA
3. TRASCR. A FAVORE del 05/05/1982 - Registro Particolare 5442 Registro Generale 5957
COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE CONTRO del 31/08/1985 - Registro Particolare 728 Registro Generale 11234
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
5. TRASCR. A FAVORE del 09/12/1986 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 15361
COMPRAVENDITA
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/1987 - Registro Particolare 3658 Registro Generale 4112

DONAZIONE ACCETTATA

7. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/1987 - Registro Particolare 657 Registro Generale 7214
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
8. TRASCR. A FAVORE del 20/09/1989 - Registro Particolare 11044 Registro Generale 12702
COMPRAVENDITA
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/1990 - Registro Particolare 2917 Registro Generale 3227
VINCOLO
10. TRASCR. A FAVORE del 01/03/1990 - Registro Particolare 3110 Registro Generale 3439
DONAZIONE ACCETTATA
11. ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/1991 - Registro Particolare 1756 Registro Generale 18302
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
12. ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/1993 - Registro Particolare 40 Registro Generale 972
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
13. TRASCR. CONTRO del 09/02/1993 - Registro Particolare 1934 Registro Generale 2192
ATTO AMMINISTRATIVO
14. TRASCR. CONTRO del 13/02/1993 - Registro Particolare 2174 Registro Generale 2460
COMPRAVENDITA
15. TRASCR. CONTRO del 25/02/1993 - Registro Particolare 2675 Registro Generale 3028
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
16. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/1993 - Registro Particolare 266 Registro Generale 4333
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
17. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/1993 - Registro Particolare 267 Registro Generale 4334
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

18. TRASCR. CONTRO del 30/09/1993 - Registro Particolare 11547 Registro Generale 13416
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

19. TRASCR. CONTRO del 05/09/1996 - Registro Particolare 7516 Registro Generale 9189
Pubblico ufficiale MIGLIETTA VINCENZO Repertorio 257202 del 08/08/1996
COMPRAVENDITA

20. TRASCR. CONTRO del 14/06/2002 - Registro Particolare 8287 Registro Generale 9796
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 535 del 31/05/2002
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI


21. TRASCR. CONTRO del 20/01/2004 - Registro Particolare 757 Registro Generale 913
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIB. DI BRINDISI Repertorio 17332 del 19/12/2003
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

22. TRASCR. CONTRO del 01/04/2008 - Registro Particolare 4922 Registro Generale 6729
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 55/2008 del 05/01/2008
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

23. TRASCR. CONTRO del 04/12/2009 - Registro Particolare 15393 Registro Generale 22980
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 1557 del 20/11/2009
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

24. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2010 - Registro Particolare 131 Registro Generale 790
Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Repertorio 4065/2691 del 14/01/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

25. ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2012 - Registro Particolare 978 Registro Generale 11214
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1512/2011 del 20/09/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

soggetto 

accertamento dal 01/01/74 al 08/05/17

ELENCO FORMALITA :

1. TRASC. A FAVORE del 06/02/1980 - Registro Particolare 2041 Registro Generale 2209
COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/1982 - Registro Particolare 5442
Registro Generale 5957
COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/1987 - Registro Particolare 3658
Registro Generale 4112
DONAZIONE ACCETTATA
4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/1987 - Registro Particolare 657 Registro Generale 7214
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/1987 - Registro Particolare 6810
Registro Generale 7790
ATTO TRA VIVI
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/1989 - Registro Particolare 3652
Registro Generale 4194
COMPRAVENDITA
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1989 - Registro Particolare 11044
Registro Generale 12702
COMPRAVENDITA
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1989 - Registro Particolare 14607
Registro Generale 16809
COMPRAVENDITA
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/1990 - Registro Particolare 2917
Registro Generale 3227
VINCOLO
10. ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/1991 - Registro Particolare 1756 Registro Generale 18302
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
11. ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/1993 - Registro Particolare 40 Registro Generale 972
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/1993 - Registro Particolare 1934
Registro Generale 2192
ATTO AMMINISTRATIVO

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/1993 - Registro Particolare 2675
Registro Generale 3028
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

14. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/1993 - Registro Particolare 266 Registro
Generale 4333
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

15. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/1993 - Registro Particolare 267 Registro
Generale 4334
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/1993 - Registro Particolare 11547
Registro Generale 13416 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/1994 - Registro Particolare 1397
Registro Generale 1532
DONAZIONE ACCETTATA


18. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/1996 - Registro Particolare 7516
Registro Generale 9189
Pubblico ufficiale MIGLIETTA VINCENZO Repertorio 257202 del 08/08/1996
COMPRAVENDITA

19. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2001 - Registro Particolare 412 Registro
Generale 3559
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 507/1995 del 29/04/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

20. ISCRIZIONE CONTRO del 16/08/2005 - Registro Particolare 4306 Registro
Generale 18896
Pubblico ufficiale S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. Repertorio 8692/24 del 02/08/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1499 del 08/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Gravami attualmente in essere :

- PIGNORAMENTO del 14/06/2002 - Registro Particolare 8287 Registro
Generale 9796
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 535
del 31/05/2002
In favore di 

SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00;

- PIGNORAMENTO del 20/01/2004 - Registro Particolare 757 Registro Generale 913
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIB. DI BRINDISI Repertorio 17332 del 19/12/2003
In favore di Antonazzo Sas e contro [REDACTED];
grava sull'immobile al punto 1)
SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00;

- PIGNORAMENTO del 01/04/2008 - Registro Particolare 4922 Registro Generale 6729
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 55/2008 del 05/01/2008
In favore di [REDACTED]
grava sull'immobile al punto 1) e 2)
SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00;

- PIGNORAMENTO del 04/12/2009 - Registro Particolare 15393 Registro Generale 22980
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 1557 del 20/11/2009
In favore di ITRIA S.R.L. - INGROSSO ALIMENTARI e contro Canoci Vito Antonio
grava sull'immobile al punto 1) identificato però senza subalterno
SPESE DI CANCELLAZIONE PARI AD € 294,00;

- IPOTECA VOLONTARIA del 15/01/2010 - Registro Particolare 131 Registro Generale 790
Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Repertorio 4065/2691 del 14/01/2010
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
In favore di ITRIA S.R.L. - INGROSSO ALIMENTARI e contro Canoci Vito Antonio per la somma di € 47.100,00
grava sull'immobile al punto 1)
SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DELL'IMPORTO DELL'IPOTECA E DELL'IMPORTO DI VENDITA E COMUNQUE NON INFERIORI AD € 294,00;

- IPOTECA GIUDIZIALE del 04/07/2012 - Registro Particolare 978 Registro Generale 11214
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1512/2011 del 20/09/2011
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
In favore di BUS & TRUCKS DIVISION S.R.L. e contro [REDACTED]
Antonio per la somma di € 54.246,64 di cui € 27.123,32 per sorte capitale
grava sull'immobile al punto 1)
SPESE DI CANCELLAZIONE IN FUNZIONE DELL'IMPORTO DELL'IPOTECA E DELL'IMPORTO DI VENDITA E COMUNQUE NON

INFERIORI AD € 294,00;

SI SEGNALANO INOLTRE LE SEGUENTI PREGIUDIZIVOLI GIA' RIPORTATE NELLA RELAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO GIANDOMENICO CITO DEL 29/10/1999 INTEGRATA POI DALLA RELAZIONE DEL NOTAIO GUIDO GRISI DEL 16/06/2008 E AGGIORNATE DALLE VISURE IPOTECARIE :

- IPOTECA VOLONTARIA del 22/05/1987 - Registro Particolare 657
Registro Generale 7214
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- IPOTECA VOLONTARIA del 30/11/1991 - Registro Particolare 1756
Registro Generale 18302
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- IPOTECA GIUDIZIALE del 19/01/1993 - Registro Particolare 40 Registro
Generale 972
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- PIGNORAMENTO del 25/02/1993 - Registro Particolare 2675 Registro
Generale 3028
- IPOTECA GIUDIZIALE del 22/03/1993 - Registro Particolare 266 Registro
Generale 4333
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- IPOTECA GIUDIZIALE del 22/03/1993 - Registro Particolare 267 Registro
Generale 4334
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- PIGNORAMENTO del 30/09/1993 - Registro Particolare 11547 Registro
Generale 13416
VERBALE DI IMMOBILI

Queste formalità non sono state rinnovate alla scadenza del ventennio e pertanto si possono considerare "perenti" ovvero non hanno più efficacia giuridica. Dai pignoramenti del 1993 sono scaturite le prime due procedure esecutive poi riunite alla n. 6 del 2008.

Nel pignoramento dal quale scaturisce la procedura del 2008 non risulta pignorata [REDACTED] inoltre nel pignoramento del 2002 la data di nascita di [REDACTED] errata.

Si precisa che le pregiudizievoli sopra elencate saranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva, mentre tutti gli altri che venissero rilevati in merito a vincoli e obblighi edilizi, convenzioni matrimoniali o domande giudiziali (atti di citazione) resteranno a carico dell'acquirente. In particolare le domande giudiziali che dovessero essere trascritte a carico del debitore e sugli immobili oggetto di esecuzione possono essere cancellate solo fuori dalla procedura con apposita ordinanza del Giudice del Tribunale.

2 d_{3a} Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

Non quantificabili.

Lotto N°2

1/2 Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

Non quantificabili.

2 d_{3b} Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

L'immobile è pervenuto ante ventennio in forza di atto di donazione del notaio Petrachi del 08/02/1990, trascritto il 01/03/1990 al n. 3110 di particolare da Canoci Salvatore.

Lotto N°2

1/2 Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

Il suolo sul quale è stato costruito il fabbricato che compone il lotto in esame è pervenuto ante ventennio, unitamente alla quota di 1/2 di Tondo Maria Luisa, in forza di atto di compravendita del notaio Corciulo del 21/04/1982, trascritto il 05/05/1982 al n. 5442 di particolare da Parato Maria Rosa;

Quesito	Oggetto
Quesito 2e	Descrizione analitica dei beni.

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di

Lotto N°1 cui al Fg 7 p.IIa 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€
140,48

Si raggiunge l'immobile percorrendo la Via Del Dentice in direzione nord verso Via del Calamaro, sino al civ. 21 ove è presente una scala esterna che consente di raggiungere il bene posto al piano primo.

La macrozona è caratterizzata da edifici a destinazione prettamente residenziali/stagionali; sono presenti altresì locali a destinazione commerciale che esercitano l'attività esclusivamente durante la stagione estiva.

L'immobile in argomento fa parte di un fabbricato di costruzione dei primi anni del 1980 costituito da 2 piani fuori terra, con struttura mista e tamponatura esterna in muratura.

La distribuzione interna ed esterna dell'abitazione in esame comprende: scala di accesso/veranda, ingresso-corridoio, n. 2 camere, soggiorno, cucina, bagno, terrazzino retrostante con ripostiglio ove è presente camino con altezza interna pari a mt 1,80. Tutti i detti ambienti hanno altezza utile interna di m 3,04 tranne il bagno che risulta essere pari a 2.90 mt.

Gli interni sono intonacati a civile con pavimenti in marmette di graniglia di marmo e cemento da cm 20x20 per i primi tre ambienti (ingresso-corridoio e camere) e piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 30x30 per gli altri.

Le pareti della cucina e del bagno sono rivestiti sino all'altezza delle porte con piastrelle ceramiche; le restanti pareti ed intradossi del solaio di copertura sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura.

Gli apparecchi idrosanitari sono in vitreous china e le rubinetterie in ottone di tipo corrente.

L'infisso d'ingresso è in anticorodal, mentre gli infissi interni sono in legno d'abete tinteggiato di bianco; le finestre sono in lega di alluminio anodizzato, ad eccezione della camera da letto che risulta essere in legno.

La veranda prospiciente la strada e la scala sono dotate di ringhiera in profilati di alluminio; la scala si presenta senza pavimentazione, mentre il terrazzino è pavimentato con piastrelle in ceramica.

In corso di sopralluogo si è accertato per dichiarazione del sig. Canoci Vito Antonio che le utenze idriche e fognanti sono collegate alla rete pubblica aqp

L'impianto elettrico, è realizzato sotto traccia e termina con interruttori e prese di tipo ordinario: non si è testata la conformità e non risulta la certificazione di conformità prevista per legge.

Non sono presenti impianti di riscaldamento o condizionamento aria.

L'immobile è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Si rimanda all'allegato fotografico per quanto non riportato in descrizione.

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	Sottotraccia	Presente
Fognante	sottotraccia	Presente
Elettrico	sottotraccia	presente

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra/Primo	Ingr./dis.	5.75 mq
	Letto	11.12 mq
	Letto	7.11 mq

Pranzo	19.32 mq
Cucina	6.44 mq
Bagno	2.79 mq
Rip. Esterno	4.02 mq
Totale	56.55 mq

Veranda = mq 8.00 Terrazzino = mq 12.15 Rip. esterno = mq 5.75

Calcolo superficie commerciale

Dal calcolo della superficie commerciale si è escluso il ripostiglio esterno non suscettibile di regolarizzazione e la sua superficie è stata equiparata ad area esterna.

Superficie Lorda Abitazione p. 1° = mq 63.00

Veranda/scala = mq 13.85 x 35% = mq 4.85

Terrazzino retro = mq 14.00 + 5.75 = mq 19.75 x 25% = mq 4.94

Tot sup. commerciale = mq 63.00 + 4.85 + 4.94 = mq 72.79

Superficie commerciale lotto n. 1 = mq 73.00

Lotto N°2

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat. € 400,25.

L'immobile in argomento è sito in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo al piano terra con accesso lungo la via Pesce San Pietro. Si

raggiunge percorrendo in direzione nord verso il mare, la via asfaltata sino alla linea di costa in prossimità dell'area demaniale.

La macrozona è prettamente agricola con la presenza di piccole costruzioni adibite a residenza del tipo stagionale.

L'immobile è costituito da una estensione di terreno di forma trapezoidale, recintata con la sola esclusione di una striscia della larghezza di m 4 circa a ridosso del confine Nord-Est con proprietà del Demanio marittimo, costituito da porzione di un percorso sterrato utilizzato per l'accesso all'immobile, data la presenza dell'unico accesso protetto da cancello in alluminio.

Il lotto è recintato in muratura rivestita in parte con pietra calcarea per la parte esterna; tegole in laterizio sono posizionate sul cordolo superiore.

L'abitazione è posta al piano rialzato rispetto a quello di campagna di mt 0,70; è presente un'ampia veranda di accesso sul lato Nord-Est dalla quale si prolunga in un ballatoio coperto sull'attiguo prospetto Ovest lungo la via pavimentato da piastrelle in ceramica.

Si accede attraverso due rampe di scale dal cortile interno.

I prospetti risultano intonacati e tinteggiati a civile e risultano in vari punti interessati da sfogliamento degli strati esterni come conseguenza della vicinanza al mare che esercita azione degradante continua.

L'abitazione si compone di: veranda, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. Nella parte laterale in prossimità dell'ingresso della cucina è stato realizzato piccolo box doccia esterno tramite la realizzazione di muratura di delimitazione; al di sotto della veranda antistante l'ingresso è presente piccolo ripostiglio con accesso laterale chiuso da infisso in alluminio.

La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di c.l.s. alleggerito presumibilmente poggiata su fondazioni di tipo continuo e tramezzi del medesimo materiale ovvero in tagli di tufo; i solai sono del tipo latero-cementizio. Le pareti ed i plafoni interne sono intonacate e tinteggiate a civile.

La pavimentazione sia interna che esterna è costituita da piastrelle in ceramica; finestre e porte finestre contornate con soglie, davanzali ed ornici in pietra naturale. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in P.V.C., mentre le porte interne sono in legno tinteggiate con smalto chiaro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia con relativi interruttori e prese; nel bagno sono presenti gli apparecchi idrosanitari e le rubinetterie in ottone e le pareti risultano rivestite sino ad un'altezza pari a mt 2.05.

L'impianto di approvvigionamento idrico è costituito da cisterna di raccolta delle acque piovane con apparecchio di sollevamento (autoclave elettrico). L'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da fossa settica interrata sul lato opposto della costruzione in prossimità del confine a Sud-Ovest .

Sufficiente lo stato generale manutentivo.

Si rimanda all'allegato fotografico per quanto non riportato in descrizione.

Impianti tecnologici

Descrizione	Tipologia	Caratteristiche
Idrico	Sottotraccia	Presente cisterna di raccolta delle acque pluvie
Fognante	sottotraccia	Presente fossa di convogliamento
Elettrico	sottotraccia	presente

acs	sottotraccia	presente
-----	--------------	----------

Tabella superfici utili

Piano	Ambiente	Superficie utile
Piano terra	Soggiorno	22.00 mq
	Cucina	5.67 mq
	Dis.	6.93 mq
	Bagno	4.15 mq
	Letto	12.23 mq
	Letto	14.82 mq
	Totale	65.80 mq

Veranda/ballatoio = mq 35.60 Area scoperta = mq 151.00

Area esterna alla recinzione = mq 53.00

Calcolo superficie commerciale

Superficie Lorda Abitazione p. t.= **mq 83.00**

Veranda = mq 41.60 x 35% = mq 14.56

Giardino/Cortile = mq 197.40 x 15% = mq 29.61

Tot. sup. commerciale = mq 83.00 + 14.56 + 29.61 = mq 127.17

Superficie commerciale lotto n. 2 = mq 127

Quesito	Oggetto
Quesito 2f	Eventuali dotazioni condominiali.

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

Trattasi di unità abitativa indipendente. Non vi sono dotazioni condominiali

Lotto N°2

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

Trattasi di unità abitativa indipendente. Non vi sono dotazioni condominiali

Quesito	Oggetto
Quesito 2g	Valutazione complessiva dei beni.

Considerata la tipologia dell'immobile, ritengo opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: <<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità>>.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda del lotto.

2g.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata in occasione del sopralluogo, esperiti presso il bene oggetto di pignoramento sono di seguito riportate:

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

S commerciale locale commerciale lotto 1 = mq 73

Lotto N°2

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.

S commerciale locale commerciale lotto 2 = mq 127

2g.2 Determinazione del valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

Si sono, inoltre, consultate alcune riviste specializzate in particolare "Il Consulente Immobiliare" e le quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio in riferimento ai valori medi, riferiti al secondo semestre del 2016, (allegato 10).

Dall'analisi e indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a:

Comune	Zona	Qualità	Valore
Torchiarolo	Lendinuso	Abitazione	1.000,00 €/mq

2g.3 *Calcolo del valore degli immobili*

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario medio si ha:

$$V_{\text{media lotto}} = S_c \times V_m^2$$

Dove

$V_{\text{media lotto unico}}$ = valutazione media dell'immobile

S_c = Superficie commerciale

V_m^2 = valore unitario medio.

V_m^2 = valore unitario medio.

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

Al valore medio saranno applicati dei coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{lotto}} = V_{\text{media lotto}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

- | | |
|-------|---|
| k_1 | <i>rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione.</i> |
| k_2 | <i>rappresenta lo standard dei servizi.</i> |
| k_3 | <i>rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di straordinaria manutenzione necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive medie.</i> |
| k_4 | <i>rappresenta il coefficiente di dimensione</i> |
| k_5 | <i>rappresenta il coefficiente di posizione dell'immobile rispetto all'intero fabbricato di cui fa parte.</i> |
| k_6 | <i>coefficiente di manufatto che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati per la realizzazione del fabbricato.</i> |
| k_7 | <i>coefficiente di deprezzamento per eventuali difformità edilizio-urbanistiche e catastali.</i> |

Valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento

Lotto N°1

Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48

Determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

$$V_{\text{media lotto 1}} = S_c \times V_m^2$$

Dove:

$$S_{\text{commerciale lotto 1}} = 73 \text{ mq}$$

$$V_{\text{unitario medio}} = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{lotto 1 medio}} = \text{mq } 73,00 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 73.000,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie. Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{lotto 1}} = V_{\text{media lotto 1}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k_1	1,00	k_4	1,00	k_7	0,95
k_2	1,00	k_5	0,97		
k_3	0,95	k_6	0,97		

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore dei beni oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 73.000,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,97	0,97	0,95	€ 61.988,84

2g5. Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{lotto 1}} = [61.988,84 \text{ €} - (15\%) 9.298,33 \text{ €}] = \text{€ } 52.690,51 \cong \text{€ } 53.000,00$$

$$V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 53.000,00$$

Quesito	Oggetto
Quesito 2h	Nel caso di tratta di quota indivisa.....

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà del bene che costituisce il lotto unico individuato. Il valore pertanto coincide con quello sopra determinato.

Lotto 1	<i>Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.lla 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48</i>
Valore	€ 53.000,00 (diconsi € cinquantatremila/00)

Lotto N°2	<i>Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Pesce San Pietro, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 6 p.lla 49, Cat. A/3 di classe 6 di 5 Vani Rend. Cat.€ 400,25.</i>
------------------	--

Determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

$$V_{\text{media lotto 2}} = S_c \times V_m^2$$

Dove:

$$S_{\text{commerciale lotto 2}} = 127 \text{ mq}$$

$$V_{\text{unitario medio}} = 1000,00 \text{ €/mq}$$

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{lotto 2 medio}} = \text{mq } 127 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 127.000,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie. Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{lotto 2}} = V_{\text{media lotto 2}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k_1	0,95	k_4	1,00	k_7	0,85
k_2	0,90	k_5	1,00		
k_3	0,90	k_6	0,95		

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore dei beni oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Valore immobile ordinario	K1 <i>standard sociale e/o di posizione</i>	k2 <i>standard servizi</i>	k3 <i>standard manutenzione</i>	k4 <i>coefficiente dimensione</i>	k5 <i>coefficiente posizione</i>	k6 <i>qualità materiali</i>	k7 <i>coefficiente difformità</i>	Probabile valore di mercato del bene
€ 127.000,00	0,95	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	0,85	€ 78.914,15

2g5. *Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):*

$$V_{\text{lotto 2}} = [78.914,15 \text{ €} - (15\%) 11.837,12 \text{ €}] = \text{€ } 67.077,03 \cong \text{€ } 67.000,00$$

$$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 67.000,00$$

Quesito	Oggetto
Quesito 2h	Nel caso di tratta di quota indivisa.....

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà del bene che costituisce il lotto unico individuato. Il valore pertanto coincide con quello sopra determinato.

Lotto 2	<i>Abitazione sita in Località Lendinuso, Marina di Torchiarolo, alla Via Del Dentice civ. 21, piano primo censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - della Provincia di Brindisi comune censuario Torchiarolo di cui al Fg 7 p.IIa 224 sub 2, Cat. A/3 di classe 1 di 4 Vani Rend. Cat.€ 140,48</i>
Valore	€ 67.000,00 (diconsi € sessantasettemila/00)

Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatemi restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Comunicazioni inizio delle operazioni peritali;
- 2) visura catastale;
- 3) stralcio catastale
- 4) planimetria catastale;
- 5) istanze catasto (toponomastica e diritto reale di godimento);
- 6) richiesta e precedenti edilizi U.T.C. Torchiarolo;
- 7) accertamento ipotecario;
- 8) rilievo planimetrico
- 9) rilievo fotografico;
- 10) indagini di mercato;
- 11) invio relazione peritale al creditore precedente.

Brindisi lì 22.06.2017

IL C.T.U.

Ing. Stefano Danilo Morciano
