

PROC.CIV. N° 48/1996.

Ing. Maurizio SAGACE – Via Unione Sovietica n°20 – 72100 Brindisi cell: +39 328 1825815 – maurizio.sagace@istruzione.it
tel/fax: 0831/090078

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.

Il CTU

Ing. Maurizio SAGACE

Sommario

Premessa e mandato:.....	3
Svolgimento delle operazioni peritali:.....	9
Risposte ai quesiti.....	11
Quesito n° 1 a	11
Quesito n° 1 b	11
Quesito n° 1 c	13
Quesito n° 2 a	14
Quesito n° 2 b	14
Quesito n° 2 c	15
Quesito n° 2 d	16
Quesito n° 2 e	19
Quesito n° 2 f.....	22
Quesito n° 2 g	22
Quesito n° 2h.....	26
Conclusioni	29

Allegati:

- Allegato A: Ricevute raccomandate e convocazioni;
- Allegato B: Verbale di sopralluogo del 29 settembre 2009;
- Allegato C: Planimetrie e visure catastali;
- Allegato D: Conteggio oneri da parte del comune di Brindisi ;
- Allegato E: Foto (n° 22 pagine n° 38 foto);
- Allegato F: Planimetria rilevata .dwg (formato C.A.D);
- Allegato G: Istanza di proroga operazioni peritali;
- Allegato H: Copia conforme progetto cortile antistante il Condominio;
- Allegato I: Copia procedura fallimentare;
- Allegato J: Certificati di residenza di ~~Stefano M. Santoni~~ e ~~.....~~
- Allegato K: Ispezione ipotecaria;
- Allegato L: Planimetria delle cantine .

CD-ROM:

- Relazione di consulenza tecnica .doc;
- Allegati E, F.

Premessa e mandato:

Nell'udienza del 06/07/2009 il **G.E. Dott.ssa Paola LIACI** nominava lo scrivente **Ing. Maurizio SAGACE**, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della provincia di Brindisi al n. **950** e all'Albo dei **CTU** al n. **2425**, del procedimento in epigrafe. Lo scrivente lo stesso giorno, prestava giuramento d'innanzi all' Ill.ma **G.E. Dott.ssa Paola LIACI**, nella formula di rito e ritirava in copia l'atto di procedura fallimentare e prendeva atto dei seguenti:

1. Provveda il perito, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO OLTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

*1 a). all' esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica-architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al **C.A.D.** (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima , oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico edilizio e catastale presso gli uffici competenti;*

1 b). alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico - edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione delle eventuali sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

1 c). all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di

*trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al **N.C.E.U.** in relazione alla legge n° **1249/39**, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, previa autorizzazione del giudice, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, ed al successivo frazionamento, allegando alla perizia peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;*

*2. rediga, quindi, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita - con identificazione dei nuovi confini e provvedendo , previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'**U.T.E.** – indicando:*

2 a). l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

2 b). effettui una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi lo tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

2 c). lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

2 d). *i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; in particolare il C.T.U. dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

2 d1). *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *difformità urbanistico -edilizie;*
- *difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni **propter rem**,servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge,ecc.).*

2 d2). *per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;*

2 d3). *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;*

- 2 e). la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc, e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti interni di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili ecc.), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima;*
- 2 f). il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- 2 g). la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: **1)** i criteri di stima utilizzati; **2)** le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; **3)** il calcolo delle superfici per ciascun immobile con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq, del valore totale; **4)** gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; **5)** lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; **6)** l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); **7)** il volare finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

2 h). nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì lo valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura **.Effettui una stima di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito ed effettui una quantificazione dei canoni locativi di detta porzione;**

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due foto esterne del bene e almeno due foto interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della Concessione o Licenza Edilizia e atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene, e copia della eventuale contratto dio locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punti n° 1 (avvisi di inizio delle operazioni di sopralluogo) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

4. alleghi il perito n°1 copia cartacea della bozza di ordinanza;

5. depositi la perizia in forma cartacea, completa dei relativi allegati;

6. depositi altresì un floppy disk formato 1.44, contenete i seguenti files:

- a) file contenete la perizia in formato Word (ind. Perizia);
- b) file contenente la planimetria in formato per il web o in formato immagine (ind. Planimetria);
- c) file contenete n° 2 fotografie per ogni singolo lotto in formato immagine (ind. Foto);
- d) file contenente la bozza della ordinanza di vendita in formato word (ind. Ordinanza).

Il floppy sarà denominato, sulla carta adesiva apposta sullo stesso, nella maniera seguente: "E" o "F" a seconda che la procedura sia un esecuzione o un fallimento; il numero e l'anno della procedura, separati da un trattino. il numero dei lotti. E' possibile utilizzare, per motivi di maggiore spazio di memoria, in luogo del floppy disk (formato 1.44 Mb) un CD ROM;

7. depositi la relazione egli allegati entro 60 gg. a partire da oggi;

8. Segnali tempestivamente ai creditori istanti, eventuali carenze nella documentazione presentata;

9. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, copia della sola perizia in floppy ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, oppure in accordo con le parti interessate depositi copia cartacea della perizia e relativi allegati presso la cancelleria preposta: alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii ovvero dell'avvenuta informazione della parte circa la data del deposito del lavoro di perizia;
10. il C.T.U. è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice. con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art. 567 C.P.C., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
11. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
12. 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;
13. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Allo scrivente fu concesso il termine di gg. 60 per il deposito della presente relazione tecnica. A tale termine fu richiesto dallo scrivente, una proroga delle operazioni peritali con presentazione dell'istanza presso la cancelleria, in data 26 agosto 2009 (Allegato G). La richiesta di proroga, nacque dall'impossibilità di reperire le parti nel mese di fine Luglio – Agosto in coincidenza con le vacanze estive. Lo scrivente infatti in accordo con il curatore del fallimento (**Avv. MASTROPAOLO Antonella**), ha presentato istanza di proroga.

Svolgimento delle operazioni peritali:

Procedendo ad un attento esame della documentazione fallimentare ritirata in copia nel corso della comparizione per il giuramento, lo scrivente prese atto di trovarsi innanzi ad una procedura fallimentare, la n°48/96. In fase preliminare è stata reperita, il giorno 10/09/2009, tutta la documentazione catastale disponibile c/o l'Agenzia del Territorio di Brindisi (planimetrie catastali aggiornate, e visure storiche vedi Allegato C).

Successivamente le ricerche si sono concentrate c/o la sez. Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi cercando di reperire concessioni edilizie o quant'altro individui urbanisticamente l'immobile oggetto di esecuzione. A tal proposito, essendo l'immobile realizzato intorno agli anni quaranta (quindi ante '67), quest'ultima ricerca ha prodotto esito sfavorevole in quanto vani sono stati i numerosi tentavi da parte del personale dell'Ufficio Tecnico di reperire documentazione mappale e concessione edilizia, per un immobile destinato ad abitazioni del personale ferroviario in un'epoca nella quale non era obbligatorio presentare alcuna documentazione e concessione edilizia.

All'uopo, convocai le parti con lettera raccomandata A.R. del 03/09/09 n. 13446689808-6, (Allegato A) indirizzata a [REDACTED], e con lettera – fax anticipata da telefonata, al curatore Mastropaolo Antonella allo scopo di dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo (vedi allegato A). Il sopralluogo, fu fissato per il giorno 25 Settembre 2009 alle ore 16.30, tuttavia il giorno 15 Settembre 2009 lo scrivente ricevette una telefonata dall'avvocato della Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) nella quale si chiedeva al C.T.U. se fosse possibile spostare la data del predetto sopralluogo. Di comune accordo si decise di spostare la data al giorno 29 settembre 2009 alle ore 18.30 in quanto a detta dell'avvocato, la Sig.ra [REDACTED] (sorella del fallito e proprietaria dei quattro terzi dell'immobile in questione), avendo una non precisata attività, non aveva la possibilità di anticipare l'orario del sopralluogo in questione.

All'uopo, riconvocai le parti con lettera raccomandata A.R. del 16/09/09 n. 13611823997-1, (Allegato A) indirizzata a [REDACTED], e con lettera – fax

anticipata da telefonata, al curatore Mastropaolo Antonella allo scopo di dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo nella data stabilita (vedi allegato A).

In detto giorno ed ora stabilita, il sottoscritto coadiuvato dal suo collaboratore Ing. Berardi Alberto, si portava sul luogo oggetto di causa per dare regolare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo. Arrivato nel luogo prestabilito, trovava la Sig.ra [REDACTED] (figlia del Fallito e proprietaria dei 4/6 dell'immobile in questione) e la Sig.ra [REDACTED] (sorella di [REDACTED]), le quali consentivano regolarmente l'accesso all'immobile.

Si diede inizio dunque alle operazioni peritali di sopralluogo procedendo ad una prima ricognizione dello stato dei luoghi con lo scopo di valutare la consistenza sia tecnica che economica dell'immobile. Nella prima fase ricognitiva si è rilevato che l'immobile si trova in ottime condizioni (come si evince dalla documentazione fotografica Allegato E) manutentive e impiantistiche dovute essenzialmente ad un'opera di ristrutturazione che ha riguardato pavimentazioni, infissi interni ed esterni, i rivestimenti e gli accessori, inoltre limitatamente al piano interrato si sono riscontrate ampie tracce di umido interessanti le murature perimetrali esterne.

Quindi si è passato al confronto tra l'ultima variazione delle planimetrie catastali in possesso e i vani dell'immobile visitati, riscontrando delle difformità derivanti da abusi edilizi riguardanti sia il piano terra che il piano interrato opportunamente rilevati e rappresentati in formato vettoriale **CAD** (vedi Allegato C ed Allegato F).

Successivamente si è passati ad una rilevazione metrica e fotografica del fabbricato per redigere appropriate planimetrie dello stato attuale dell'immobile così come si presentava il giorno delle operazioni peritali (vedi Allegato E).

Quindi alle ore 19.30 circa del 29 Settembre 2009 si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali, procedendo alla redazione del relativo verbale di chiusura confermato dai presenti (vedi allegato B).

Risposte ai quesiti

Quesito n° 1 a

*1 a). all' esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica-architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al **C.A.D.** (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima , oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico edilizio e catastale presso gli uffici competenti;*

I beni oggetto del procedimento di fallimento individuati sul posto, constano in: Fabbricato sito Brindisi alla Piazza Crispi n° 1, di 5,5, individuato nel NCEU al fg.54 ptc 372 e 1837 sub 9, classe 2, categoria A/3, rendita 440.28 €;

Da un raffronto con l'ultima variazione della planimetria catastale (Allegato C) risultano difformità a livello edilizio sia nel piano terra che nel piano interrato (Allegato E).

Quesito n° 1 b

1 b). alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico - edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione delle eventuali sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Brindisi non si sono ritrovati titoli abilitativi edilizi, pertanto se ne deduce che gli immobili siano stati edificati ante 1967.

La ricerca è stata eseguita sia sul terminale, indicando di volta in volta l'ubicazione e tutti gli eventuali titolari della concessione Edilizia (Ministero dei Trasporti, Ferrovie dello Stato, Demanio dello Stato ramo Ferrovie, ecc.), successivamente sono stati consultati i registri delle concessioni edilizie a partire dall'anno 1942 sino all'anno 1972 anno di accettazione pratica catastale, ottenendo risultati negativi. Si può desumere pertanto che l'immobile sia stato edificato prima del 1942. L'unica documentazione che è stato possibile reperire, si riferisce ad una richiesta del Condominio di piazza Crispi, di costruzione di un grigliato (Allegato H) alla quale è allegato un progetto che evidenzia la conformità con l'ultima planimetria rilevata (Allegato C).

Da un raffronto con l'ultima planimetria esistente in possesso dallo scrivente (Allegato C), si sono riscontrate delle difformità derivanti da opere realizzate abusivamente. Gli abusi riguardano la costruzione di una scala previo sbancamento del solaio (Figure 18, 19, 20 Allegato E) che mette in comunicazione il piano terra con il piano interrato, la realizzazione di servizi igienici (Figure 25, 26, 27, Allegato E) nel piano interrato in una zona di proprietà condominiale, la modifica della destinazione d'uso del piano interrato (da C/2 ad A/3) originariamente adibito a deposito e adesso trasformato in cantina (da categoria C/2 a categoria A/3 vedi **D.P.R. 138/1998**) con annesso bagno e ripostiglio e infine l'abbattimento di due pareti divisorie nel locale soggiorno del piano terra, che hanno trasformato tre ambienti distinti, in un unico ambiente adibito a soggiorno e cucina. L'importo dell'oblazione tenuto conto delle diverse tipologie di abusi in base alle tabelle **3, 4, C e D** allegate alla **ex Legge 24 Novembre 2003, n°326** è data dal seguente prospetto:

<u>Oblazione + Anticipazione oneri</u>	€	<u>3.560,50</u>
<u>Diritti di segreteria</u>	€	<u>130,00</u>
<u>Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	<u>2.500,00</u>
<u>Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	<u>1.560,00</u>
Totale	€	<u>7.750,50</u>

L'abbattimento delle pareti divisorie è stata valutata in accordo con il comma 6) della tabella C e D **ex Legge 24 Novembre 2003, n°326**.

L'eventuale sanabilità delle opere abusive realizzate, richiede una indagine di idoneità statica/sismica e relativa prova di stabilità, che potrebbe anche dare esito

negativo, vista l'importanza degli abusi realizzati. Si fa osservare che il bagno realizzato nel locale seminterrato, ha occupato una zona di proprietà condominiale e che pertanto potrebbe essere demolito così da ripristinare lo stato iniziale dei luoghi. L'eventuale intervento di ripristino, comporta una ulteriore spesa di € 3.000,00 quantificate in base a preventivi verbali avuti dallo scrivente con ditte specializzate. In tale ipotesi, l'importo dell'oblazione si modifica in base al seguente prospetto:

Oblazione + Anticipazione oneri	€	2.553,00
Diritti di segreteria	€	130,00
Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	2.500,00
Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)	€	1.560,00
Spese per ripristino stato dei luoghi (bagno cantina)	€	3.000,00
Totale	€	9.743,00

Quesito n° 1 c

1 c). all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, previa autorizzazione del giudice, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, ed al successivo frazionamento, allegando alla perizia peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

Fabbricato sito Brindisi alla Piazza Crispi n° 1, di 5,5, individuato nel NCEU al fg.54 ptc 372 e 1837 sub 9, classe 2, categoria A/3, rendita 440.28 €;

Gli identificativi catastali su citati corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di fallimento presente agli atti (vedi Allegato I).

Quesito n° 2 a

2 a). l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Fabbricato sito Brindisi alla Piazza Crispi n° 1, di 5,5, individuato nel NCEU al fg.54 ptc 372 e 1837 sub 9, classe 2, categoria A/3, rendita 440.28 €;

L'unità immobiliare oggetto di fallimento, è costituita da una civile abitazione ad uso residenziale con accesso autonomo, che fa parte di uno stabile costituito da un piano terra, da un primo e secondo piano. Su ogni livello insistono n° 3 appartamenti, per cui l'intero stabile è costituito da n° 9 appartamenti.

L'abitazione in questione è costituita da piano terra e piano interrato comunicante con una scala interna ed è ubicata in Brindisi alla via Bastioni Carlo V angolo Piazza Crispi n° 1 in pieno centro vicinanze Stazione Trenitalia ed edificio Poste Italiane Centrale. L'accesso all'immobile è autonomo e confinante sia con via Bastioni Carlo V che con Piazza Crispi.

Quesito n° 2 b

2 b). effettui una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi lo tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

L'unità immobiliare oggetto di fallimento si articola su due livelli e risulta composta come segue: il piano terra e il piano interrato adibito a cantina (realizzato in abuso in accordo a quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lettera d) D.P.R. , 6 Giugno 2001) collegati fra loro da scala interna realizzata anch'essa in abuso.

Il piano terra consta di due cellule principali (soggiorno unito a cucina e camera da letto), di un altro ambiente più piccolo (camera da letto) nonché di un servizio igienico ed ha una superficie complessiva di circa 75 mq (Allegato E). Le due camere da letto e il bagno, sono collegati al soggiorno tramite un corridoio (Allegato E). Il piano interrato è costituito da due ambienti con tetto a botte di cui uno adibito a deposito e l'altro adibito a cantina abitabile, nonché di un bagno realizzato in abuso occupando una parte comune alla proprietà condominiale (Allegato E) ed ha una superficie complessiva di circa 61 mq.

Facendo parte di un complesso condominiale, condivide parti accessorie e di pertinenza con la proprietà condominiale limitatamente all'accesso al piano interrato attraverso l'ingresso principale del condominio (Allegato E foto 37). La zona è servita da tutte le urbanizzazioni primarie (rete idrica, fognaria, elettrica, telefono). Le condizioni di manutenzione sono complessivamente buone.

Quesito n° 2 c

2 c). lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

L'immobile risulta di proprietà con atto di compravendita del 04 Maggio 2007 ad opera del rogante CARABBA Achille Antonio (vedi Allegato C) nelle seguenti proporzioni:

- I. [redacted] per 1/6;
- II. [redacted] per 1/6;
- III. [redacted] per 4/6 in regime di separazione dei beni.

Gli attuali occupanti l'unità sono, come si evince dai certificati di residenza di cui all'Allegato J, Il Sig. [redacted] (Fallito) e la Sig.ra [redacted] (moglie). Vani sono stati i tentativi della Sig.ra [redacted] (figlia del fallito) il giorno del sopralluogo, di indurre lo scrivente a pensare che fosse ella a risiedere nell'immobile soggetto a perizia. Non è casuale infatti che entrambe le raccomandate inviate per fissare la data del sopralluogo (Allegato A), siano state ricevute e firmate dalla Sig.ra [redacted] (moglie del fallito). Ad avvalorare tutto

ciò, sono anche i certificati di residenza di cui all'Allegato J. La conferma sui reali occupanti l'immobile in questione è avvenuta anche dalle testimonianze dei condomini interrogati dallo scrivente.

Quesito n° 2 d

2 d). *i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; in particolare il C.T.U. dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

2 d1). *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *difformità urbanistico -edilizie;*
- *difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni **propter rem**,servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge,ecc.).*

2 d2). *per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;*

2 d3). *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;*

2 d1). per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Restano a carico dell'acquirente le somme riguardanti l'oblazione e gli oneri concessori da corrispondere al Comune di Brindisi, per la definizione della pratica in sanatoria, ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e n. 326 del 24/11/2003 e s.m.i. , nonché della **Legge Regione Puglia n. 28 del 23/12/2003**.

Così come meglio specificato alla risposta al quesito **1.b)**, tali Importi sono:

- Oblazione per concessione in sanatoria: **€ 3.203,00;**
- Oneri concessori: **€ 357,50;**
- Diritti di segreteria: **€ 130,00;**
- Spere aggiornamento catastale (pratica **DOCFA**): **€ 1.560,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A);**

Oltre alle spese necessarie per l'istruzione delle tre pratiche di idoneità statica/sismica (una per ogni oblazione) e relativa prova di stabilità da parte di un tecnico abilitato, che potranno orientativamente ammontare a **€ 2.500,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A)**. Il totale di cui al punto 1b), fa riferimento all'intero immobile nel caso in cui venga venduto totalmente.

Essendo la proprietà del fallito pari ad un sesto dell'intero immobile, gli oneri gravanti su di esso, ammontano a **€ 7.750,5/6 = € 1.291,75**.

Relativamente alle quote dei tre proprietari, l'oblazione e i restanti oneri, verranno come di seguito ripartiti:

[REDACTED] proprietà per 4/6	€ 5.167,00
[REDACTED]	€ 1.291,75
[REDACTED]	€ 1.291,75
TOTALE	€ 7.750,50

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, le somme a carico dell'acquirente riguardanti l'oblazione e gli oneri concessori con relative spese di ripristino da corrispondere, diventano:

Come già detto nel punto **1b)** la situazione di fatto differisce dalla planimetria catastale, pertanto è necessario effettuare aggiornamenti di quest'ultima con le modalità e con i costi valutati nel punto **1b)**.

2 d3). *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

L'aumento della superficie commerciale dell'immobile in seguito agli interventi effettuati in mancanza di concessione, comporta un aumento dei millesimi e quindi delle quote condominiali e delle spese affrontate dal condominio (luce ,acqua, fogna, ecc.).

Nella denegata ipotesi in cui l'immobile venga posto in sanatoria, bisognerà tenere conto di tutte le spese associate all'aumento dei millesimi che ovviamente dovranno essere suddivise nelle dovute parti di proprietà.

Da risultanze delle visure catastali storiche e dei registri immobiliari, effettuate relativamente agli immobili in oggetto (Allegato C), si evince che:

Con atto di successione per causa di morte del 12 Gennaio 1975 al numero 1558 registrato a Brindisi al numero 189, il fallito Fiume Marcantonio, perveniva alla nuda proprietà per 1/18 dell'immobile ed alla proprietà per 2/18 fino al 7 Marzo 1983 quando con atto di ricongiungimento di usufrutto del 07 Marzo 1983 perveniva alla proprietà di 1/6 dell'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n° 2 e

2 e). la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc, e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura,

ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato “scale” e/o meccanizzato “ascensori”), ai sub- sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti interni di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili ecc.), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima;

Descrizione analitica dell'Immobile A:

L'immobile è situato nel centro di Brindisi nelle vicinanze della Stazione Centrale e delle Poste Italiane ed insiste su un lotto ubicato ad angolo tra piazza Crispi e Via Bastioni Carlo V. L'unità immobiliare di cui al subalterno 9 è costituita da un'abitazione al piano terra che fa parte di uno stabile costituito da un piano terra, da un primo e secondo piano. Su ogni livello insistono n° 3 appartamenti, per cui l'intero stabile è costituito da n° 9 appartamenti. L'abitazione consta di tre vani, con la cucina ricavata nel soggiorno-sala da pranzo e un bagno, un piano interrato adibito a cantina con bagno, e un piccolo locale sempre al piano interrato adibito a deposito. Attualmente l'immobile si trova in condizioni generali ottime in quanto recentemente ristrutturato. L'ingresso principale all'abitazione è posto su via Bastioni Carlo V ed è recintato e accessibile solo previo attraversamento di una porta metallica. L'ingresso all'immobile avviene attraverso un portone antisfondamento che permette l'accesso al soggiorno ove è presente la cucina e la scala di accesso al piano interrato realizzata come già detto in abuso edilizio. Da questa stanza, si può accedere attraverso una porta, ad un corridoio dove incontriamo prima un bagno e poi una camera da letto entrambe finestrate e confinanti con via Bastioni Carlo V. In fondo al corridoio troviamo la camera da letto matrimoniale anch'essa finestrata e confinante con via Bastioni Carlo V. Attraverso la scala posta nell'ingresso, si accede al piano interrato ristrutturato di

recente, dove si trova un piccolo bagno e dalla parte opposta un piccolo deposito. Nel piano interrato si notano delle aperture adibite originariamente a ventilazione (vedi Allegato L) che sono state chiuse con degli infissi ciechi e all'altezza del piano carrabile, con del cemento. Nei servizi igienici del locale interrato costruiti occupando zona comune alla proprietà condominiale, si osservano delle prese di areazione, visibili nell'allegato E figura 38 originariamente destinate ad arieggiare la zona abusivamente occupata. La pavimentazione di tutta l'abitazione, e di tipo a piastrelle in ottimo stato di usura, sia nel locale interrato che nel piano terra. Il soggiorno-sala da pranzo è affrescato con vernice a tempera tamponata mentre il resto dell'abitazione con vernice a tempera di colori diversi. Nel piano interrato si notano evidenti tracce di umidità derivanti da una mancata coibentazione con il terrapieno adiacente non prevista all'epoca della costruzione dello stabile. Tutti gli infissi, sono realizzati in legno con vetrocamera a taglio termico ad eccezione degli infissi ciechi del piano interrato che sono in alluminio verniciato sempre con vetrocamera ed a taglio termico. Per quanto riguarda gli impianti elettrico, idrico e telefonico sono a regola d'arte, anche perché sono stati realizzati da meno di dieci anni; nel piano interrato sono disposte delle tubazioni idriche di collegamento con l'AQP che asservono tutti gli appartamenti del condominio che si trovano in scarso stato manutentivo; l'impianto di riscaldamento e fornitura di acqua calda sono alimentati con caldaia autonoma ad acqua calda localizzata nella zona di accesso all'abitazione lato via Bastioni Carlo V. Entrambi i servizi sia del piano terra che del piano interrato sono rivestiti in piastrelle. Gli ambienti del piano terra, hanno un'altezza variabile da 3,20 m a 3,70 m, mentre nel locale interrato essendo di tipo a botte, l'altezza varia da un minimo di 1,65 m ad un massimo di 2,35 m. Per il calcolo delle superfici residenziali, occorre adottare opportuni coefficienti di omogeneizzazione, desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, che consentano di ottenere, una superficie convenzionale cui poter assegnare i valori unitari di mercato. La consistenza complessiva dell'abitazione è di circa 136 mq così ripartita:

Locale	Superficie netta mq	Coefficiente sup. commerciale	Superficie commerciale mq
Soggiorno	32	1	32
Bagno 1	5.13	1	5.13
Letto 1	8.7	1	8.7
Corridoio	6.5	1	6.5
Letto	16.28	1	16.28
Cantina	47	0.5	23.5
Bagno 2	4.84	0.6	2.9
Deposito	7.8	0.5	3.9
Accesso	7.74	0.3	2.32
Totale	135.99		101.23

Quesito n° 2 f

2 f). il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

Non vi sono dotazioni condominiali.

Quesito n° 2 g

2 g). la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq, del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) il volare finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è adottato il metodo della stima sintetica-comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili. Il più probabile valore di mercato attuale (a Novembre 2009), tenendo presente le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche ed i costi di costruzione dei fabbricati, l'ubicazione del cespite nel centro, si stima come di seguito riportato:

I prezzi di vendita attuali di immobili aventi analoghe caratteristiche oscillano attorno a :

€ 1.500,00 al mq. di superficie commerciale.

E' necessario ora tenere in debito conto le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

a) Coefficiente K_1 : standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona. L'immobile ricade in una zona centrale e, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili per cui:

$$K_1 = 0.95$$

b) Coefficiente K_2 : standard servizi immobile. Questo coefficiente consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione allo standard dei servizi presenti. Nel caso in esame anche se nel condominio di tre piani, non è presente l'ascensore, tuttavia ciò è compensato dalla possibilità di accedere all'immobile in questione da un ingresso unico indipendente dalla scala centrale del condominio confinante con via Bastioni Carlo V per cui:

$$K_2 = 1.00$$

c) **Coefficiente K₃: standard di manutenzione.** Considera le spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile e delle parti comuni.

	Buono	Medio	Pessimo	%
Scala condominiale		X		0.025
Facciata/Ingresso			X	0.05
Impianti a norma		X		0.025
Struttura		X		0
			Totale	0.1

$$K_3 = 1.00 + (- 0.1) = \mathbf{0.90}$$

d) **Coefficiente K₄: dimensione dell'immobile.** Tiene in considerazione della richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. Nel caso in esame l'incidenza della superficie dell'appartamento è zero rientrando nel range tra gli 100 ed i 140 mq. Tuttavia va considerato che si tratta di un appartamento sito al piano terra che, pur avendo altezza media di quasi 3,50 m, ha un'altezza utile che varia da 3,20 m a 3,70 m per il piano terra e da 1,65m a 2,35 m per il piano interrato:

$$K_4 = \mathbf{0.95}$$

e) **Coefficiente K₅: posizione dell'immobile.** Questo coefficiente a sua volta prende in considerazione:

- il coefficiente di piano;
- il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento, ed al rumore.

Nel caso in esame trattandosi di un piano terra il coefficiente di piano risulta pari ad 1. La vista ed il soleggiamento sono ottimi sul lato di Piazza Crispi, mediocri sul lato via Bastioni Carlo V. Essendo l'immobile ubicato in pieno centro in una zona nevralgica, è collegato con le altre zone della città attraverso i mezzi urbani e con le località in provincia, con i mezzi di trasporto extraurbani. Nelle vicinanze si trovano le più importanti

infrastrutture (Uffici, scuole e servizi Pubblici). Via Bastioni è un asse viario a intenso traffico veicolare, a volte tutt'altro che scorrevole a causa della presenza di fermate di autolinee extraurbane destinate al trasporto di studenti pendolari; costituisce per cui fonte di rumore rilevante per l'immobile in oggetto.

$$K_5 = 1 \times 0.7 = 0.7$$

f) Coefficiente K_6 : la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.

Considerato che l'appartamento, nonostante edificato negli anni quaranta, gode di una buona distribuzione degli spazi interni, di una buona differenziazione zona giorno e zona notte, e di rifiniture che sono di qualità buona rispetto agli standard della zona, si ha:

$$K_6 = 1.00$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente **K** che dal valore ideale dell'immobile conduce al valore reale.

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0.95 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.7 \times 1 = \mathbf{0.568}$$

$$K = \mathbf{0.568}$$

Tale coefficiente, contribuisce a stabilire un prezzo di:

$$\mathbf{\text{€/mq. } (1.500,00 \times 0.568) = \text{€ } 852,00 \text{ al mq. di superficie commerciale}}$$

$$\text{per cui si ottiene un valore di: } \mathbf{\text{€/mq. } 852,00 \times \text{mq. } 101.23 = \text{€ } 86.247,96}$$

A tale valore va applicata una decurtazione del **15%** per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolite, per cui il valore del bene stimato è pari a :

$$\mathbf{\text{€ } (86.247,96 - 15\%) = \text{€ } 73.310,77}$$

A, tale valore si detraggono gli oneri concessori, l'oblazione e le spese tecniche necessarie alla definizione della pratica di concessione edilizia in sanatoria come già visto nel punto **1b)**:

<u>Oblazione + Anticipazione oneri</u>	€	3.560,50
<u>Diritti di segreteria</u>	€	130,00
<u>Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	2.500,00
<u>Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	1.560,00
Totale	€	7.750,50

Quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni risulta pari

a:

€ 73.310,77 - € 7.750,50 = € 65.560,27 (sessantacinquemilacinquecentosessanta/27)

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, si devono detrarre anche le spese di demolizione e ripristino che secondo lo schema allegato nel punto 1b), valgono:

<u>Oblazione + Anticipazione oneri</u>	€	2.553,00
<u>Diritti di segreteria</u>	€	130,00
<u>Spese redazione pratica (3 pratiche idoneità statica oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	2.500,00
<u>Spese aggiornamento catastale (pratica DOCFA oltre IVA e C.N.P.A.I.A)</u>	€	1.560,00
<u>Spese per ripristino stato dei luoghi (bagno cantina)</u>	€	3.000,00
Totale	€	9.743,00

Quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni risulta pari

a:

€ 73.310,77 - € 9.743,00 = € 63.567,77 (sessantatremilacinquecentosessantasette/77)

Quesito n° 2h

2 h). *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì lo valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura .Effettui una stima di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito ed effettui una quantificazione dei canoni locativi di detta porzione*

Effettui una stima di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito:

Per la valutazione della proprietà del fallito ammontante ad 1/6 del complessivo, si è dovuto procedere alla valutazione dell'intero immobile e successivamente calcolarne il valore di un sesto ottenendo:

€ 65.560,27 /6 = € 10.926,71 (diecimilanovecentoventisei/71)

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, si ha:

€ 63.567,77 /6 = € 10.594,63 (diecimilacinquecentonovantaquattro/63)

Tuttavia l'impossibilità di addivenire ad una comoda divisibilità del bene, determina inevitabilmente una riduzione rispetto al normale valore di mercato, qualora questo sia commercializzato per quota indivisa e non per intero. Questa riduzione di prezzo, può essere determinata in una percentuale del **25%**, per cui il valore complessivo della quota di proprietà in oggetto sarà:

€ 10.926,71-25%=€ 10.926,71– € 2.731,68=€ 8.195,03 (ottomilacentonovantacinque/03)

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, si ha:

€ 10.594,63-25%=€ 10.594,63 – € 2.648,66=€ 7.946,00 (settemilanovecentoquarantasei/00)

Effettui una quantificazione dei canoni locativi di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito:

Per la determinazione del canone locativo dei beni oggetto dell'esecuzione, ci si è basati sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di locazione di immobili aventi caratteristiche pressoché simili (abitazione di tipo economico), in zone equivalenti.

Tenendo presente le considerazioni sopra esposte, il valore locativo per l'immobile in questione di tipo economico, oscilla tra **4,7 (€/mq x mese)** e **5,7 (€/mq x mese)** valutati

ovviamente sulla superficie netta desumibile dalla tabella di cui al punto **2 e)**. Assumendo un valore medio di **5.2 (€/mq x mese)**, si ha per l'intero immobile:

$$135.99 \times 5.2 = 707,15 \text{ €/mese}$$

Dovendo valutare il canone locativo di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito, si avrebbe:

$$707,15/6 = 118,00 \text{ €/mese}$$

Tuttavia l'impossibilità di addivenire ad una comoda divisibilità del bene, determina inevitabilmente una riduzione del canone, rispetto al normale valore di mercato, qualora questo sia commercializzato per quota indivisa e non per intero. Questa riduzione di prezzo, può essere determinata ragionevolmente in una percentuale del **15%**, per cui il canone della quota di proprietà in oggetto sarà:

$$118,00 - 15\% = 100,32 \text{ €/mese (cento/32) €/mese}$$

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, la superficie complessiva dell'unità immobiliare, diventa:

$$135.99 \text{ mq} - 4.84 = 131.15 \text{ mq}$$

Assumendo un valore medio di **5.2 (€/mq x mese)**, si ha per l'intero immobile:

$$131.15 \times 5.2 = 682,00 \text{ €/mese}$$

Dovendo valutare il canone locativo di un sesto dell'unità immobiliare appartenente al fallito, si avrebbe:

$$682,00/6 = 113,66 \text{ €/mese}$$

Tuttavia l'impossibilità di addivenire ad una comoda divisibilità del bene, determina inevitabilmente una riduzione del canone, rispetto al normale valore di mercato, qualora questo sia commercializzato per quota indivisa e non per intero. Questa riduzione di prezzo, può essere determinata ragionevolmente in una percentuale del **15%**, per cui il canone della quota di proprietà in oggetto sarà:

$$113,66 - 15\% = 96,61 \text{ €/mese (novantasei/61) €/mese}$$

Conclusioni

Quindi il valore finale di un sesto del bene, al netto di decurtazioni e correzioni risulta pari a:

€ 8.195,03 (ottomilacentonovantacinque/03);

Mentre il canone locativo della stessa quota di proprietà, varrà:

100,32 €/mese (cento/32) €/mese.

Nel caso in cui si debba necessariamente provvedere alla demolizione del bagno nella cantina per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi, il relativo valore è pari a:

€ 7.946,00 (settemilanovecentoquarantasei/00).

Mentre il canone locativo della stessa quota di proprietà, varrà:

96,61 €/mese (novantasei/61) €/mese

Ritenendo di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, deposito la seguente relazione peritale dichiarando sin d'ora la disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che dovessero necessitare.

BRINDISI lì, 25 Ottobre2009

Il C.T.U.

Ing. Maurizio SAGACE

La presente è composta da 29 facciate A4 più allegati: A, B, C, D, E (22 pagine), F, G, H, I, J, K, L

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO A

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.



Il CTU

Ing. Maurizio SAGACE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Sagace".



[REDACTED] C/O
[REDACTED]
Piazza Crispi n.1
72100 - Brindisi

STUDIO LEGALE
MASTROPAOLO
Via Mazzini, 27
tel.-fax 0831/529828
72100 - Brindisi
e-mail: legalemastropaolo@libero.it

A/R RACCOMANDATA

OGGETTO: Inizio operazioni peritali immobile Piazza Crispi n°1 fallimento N°48/1996 [REDACTED]
[REDACTED]

Con riferimento alla causale in oggetto, si informa che in data 25 Settembre 2009 alle ore 16.30, lo scrivente C.T.U nominato in data 06 Luglio 2009 dalla Ill.ma Giudice Dott.ssa Paola LIACI, darà inizio alle operazioni peritali relative alla procedura fallimentare n° 48/1996 con incontro presso l'immobile in questione. Si disponga alla data ed all'ora stabilita, libero accesso all'immobile da parte del C.T.U nominato, per consentire di effettuare gli opportuni rilievi grafici, metrici ed architettonici.

Brindisi li, 03 Settembre 2009.



Il CTU

Ing. Maurizio SAGACE
[Signature]

N. Raccomandata

13446689808-6



Posteitaliane

EP 0492/EP 0791 - Mod. 22 R - MOD. 04039 (ex. 04039) - St. (1) Ed. 05

RICEVUTA

Accettazione **RACCOMANDATA**
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	[REDACTED]		
	PIAZZA CRISPI		N° CIV. 1
	VIA / PIAZZA		
	72100	BRINDISI	PR. PROV.
	C.A.P.	COMUNE	
MITTENTE	SAGACE MAURIZIO		
	UNIONE SOVIETICA		N° CIV. 33
	VIA / PIAZZA		
	72100	BRINDISI	PR. PROV.
	C.A.P.	COMUNE	

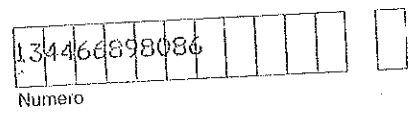
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Via aerea A.R. (in cifre)
 Contrassegnare la casella interessata Assegno € _____

Fraz. 87169 sez. 05 (Upsraz. 0117)
 Causale: R 03/09/2009 11:52
 Peso gr.: 11 Tariffa € 3,90 Affr. € 3,90
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale) TASSE

Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____
 Data di spedizione 03/09/2009 Dall'ufficio postale di Fraz. 87169 Sez. 05



Destinatario [REDACTED]
 Via PIAZZA CRISPI N° 1
 C.A.P. 72100 Località BRINDISI

Piccoli Maria 4.9.09 [Signature]
 Firma per esteso del ricevente Data Firma dell'incaricato alla distribuzione



Consegna effettuata ai sensi dell'art. 33 D.M. 09.04.01:
 • Invi multipli a un unico destinatario
 • Sottoscrizione rifiutata



**STUDIO LEGALE
MASTROPAOLO**
Via Mazzini, 27
tel.-fax 0831/529828
72100 - Brindisi
e-mail: legalemastropaolo@libero.it

████████████████████ C/O
████████████████████
Piazza Crispi n.1
72100 - Brindisi

FAX

OGGETTO: Inizio operazioni peritali immobile Piazza Crispi n°1 fallimento N°48/1996 ██████████
████████████████████

Con riferimento alla causale in oggetto, si informa che in data 25 Settembre 2009 alle ore 16.30, lo scrivente C.T.U nominato in data 06 Luglio 2009 dalla Ill.ma Giudice Dott.ssa Paola LIACI, darà inizio alle operazioni peritali relative alla procedura fallimentare n° 48/1996 con incontro presso l'immobile in questione. Si disponga alla data ed all'ora stabilita, libero accesso all'immobile da parte del C.T.U nominato, per consentire di effettuare gli opportuni rilievi grafici, metrici ed architettonici.

Brindisi li, 03 Settembre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE



[REDACTED]

[REDACTED]

*Piazza Crispi n.1
72100 - Brindisi*

**STUDIO LEGALE
MASTROPAOLO**
*Via Mazzini, 27
tel.-fax 0831/529828
72100 - Brindisi
e-mail: legalemastropaolo@libero.it*

A/R RACCOMANDATA

OGGETTO: Rinvio operazioni peritali immobile Piazza Crispi n°1 fallimento N°48/1996

[REDACTED]

Con riferimento alla causale in oggetto, si fa seguito alla precedente del 03 Settembre 2009 e si informa che lo scrivente C.T.U nominato in data 06 Luglio 2009 dalla **Ill.ma Giudice Dott.ssa Paola LIACI**, darà inizio alle operazioni peritali relative alla procedura fallimentare n° **48/1996** il giorno **29 Settembre 2009** alle ore **18.30** anziché il giorno 25 Settembre 2009 sotto espressa richiesta della parte, con incontro presso l'immobile in questione. Si disponga alla data ed all'ora stabilita, libero accesso all'immobile da parte del C.T.U nominato, per consentire di effettuare gli opportuni rilievi grafici, metrici ed architettonici.

Brindisi li, 16 Settembre 2009.



II CTU

Ing. Maurizio SAGACE



N. Raccomandata

13611823997-1



Posteitaliane

EP 0102/EP 0734 - Mod. 22 R - MOD. 01000 (EXCISE) - SL (4) Ed. 05

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
 È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	
	PIAZZA CRISPI N° 1	1
MITTENTE	VIA / PIAZZA	N° CIV.
	8100 BRINDISI	BR.
	C.A.P. COMUNE	PROV.
MITTENTE	SAGACE MAURIZIO	20
VIA / PIAZZA	VIA / PIAZZA	N° CIV.
8100 BRINDISI	BRINDISI	BR.
C.A.P. COMUNE	C.A.P. COMUNE	PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Via aerea A.R.
 Contrassegnare la casella interessata Assegno € _____ (in cifre)

Fraz. 87169 Sez. 05 Operaz. 0038
 Causale: R 17/09/2009 10:03
 Peso gr.: 10 Tariffa € 3,90 Affr. € 3,90
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accottazione manuale) TASSE

Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

136118239971
 Numero

Data di spedizione 17/09/2009 Dall'ufficio postale di Fraz. 87169 Sez. 05

Destinatario _____
 Via PIAZZA CRISPI N° 1
 C.A.P. 8100 Località BRINDISI

18.9.09
 Firma per esteso del ricevente _____ Data _____
 Firma dell'incaricato alla distribuzione _____ Bollo dell'ufficio di distribuzione _____

- Consegna effettuata ai sensi dell'art. 33 D.M. 09.04.01:
- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata



**STUDIO LEGALE
MASTROPAOLO**
Via Mazzini, 27
tel.-fax 0831/529828
72100 - Brindisi
e-mail: legalemastropaolo@libero.it

~~_____~~
~~_____~~
Piazza Crispi n.1
72100 - Brindisi

FAX

OGGETTO: Rinvio operazioni peritali immobile Piazza Crispi n°1 fallimento N°48/1996

~~_____~~

Con riferimento alla causale in oggetto, si fa seguito alla precedente del 03 Settembre 2009 e si informa che lo scrivente **C.T.U** nominato in data 06 Luglio 2009 dalla **Ill.ma Giudice Dott.ssa Paola LIACI**, darà inizio alle operazioni peritali relative alla procedura fallimentare n° 48/1996 il giorno **29 Settembre 2009** alle ore **18.30** anziché il giorno 25 Settembre 2009 sotto espressa richiesta della parte, con incontro presso l'immobile in questione. Si disponga alla data ed all'ora stabilita, libero accesso all'immobile da parte del C.T.U nominato, per consentire di effettuare gli opportuni rilievi grafici, metrici ed architettonici.

Brindisi li, 16 Settembre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO B

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi li, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Sagace".

TRIBUNALE DI BRINDISI SEX. FALLIMENTI.

VERBALE DI SOPRALUOGO RELATIVO AL
FALLIMENTO N° 48/1996.

OGGI 29 SETTEMBRE 2009 ALLE ORE 18.30 PRESSO
L'APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA CRISI N° 2 BRINDISI
ZONA STAZIONE CENTRALE FERROVIE TRENTALIA PIANO
TERRA, SONO COMPARI:

- L'ING. SAGACE MAURIZIO C.T.U. NOMINATO DALL'ILL. RA
GIUNCE DOT.TESSA RAFAELI IL 06 LUGLIO 2009
 - L'ING. BERARDI ALBERTO DI AUSILIO AL C.T.U.
 - LA SIG. RA FIUME MILENA FIGLIA DEL FIUME
MARCANTONIO
 - LA SIG. RA [REDACTED] SORELLA DELLA
SIG. RA [REDACTED].
 - L'ING. SAGACE DA LETTURA DEI QUESTI PROPOSITI,
RISERVANDOSI DI FORMIRE LORO RISPOSTA PER ISCRITTO
MEDIANTE STELUBA DI IDONEA RELAZIONE TECNICA
SI PROCACE AL CONTROLLO DELLA ZONA INTERESSATA
EFFETTUANDO OPPORTUM FIDUCI METRICI E
ARCHITETTONICI. L'ING. SAGACE ACQUISISCE PERTANTO
DELLE FOTO SIA DEL PIANO TERRA CHE DEL PIANO
INTERBATO.
- ALLE ORE 19:30 IL PRESENTE VERBALE

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO C

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Sagace".

Catasto dei fabbricati - Stradazione al 10/09/2009 - Comune di BRINDISI(B180) - < Foglio: 54 Particella: 372 - Subalterno 9

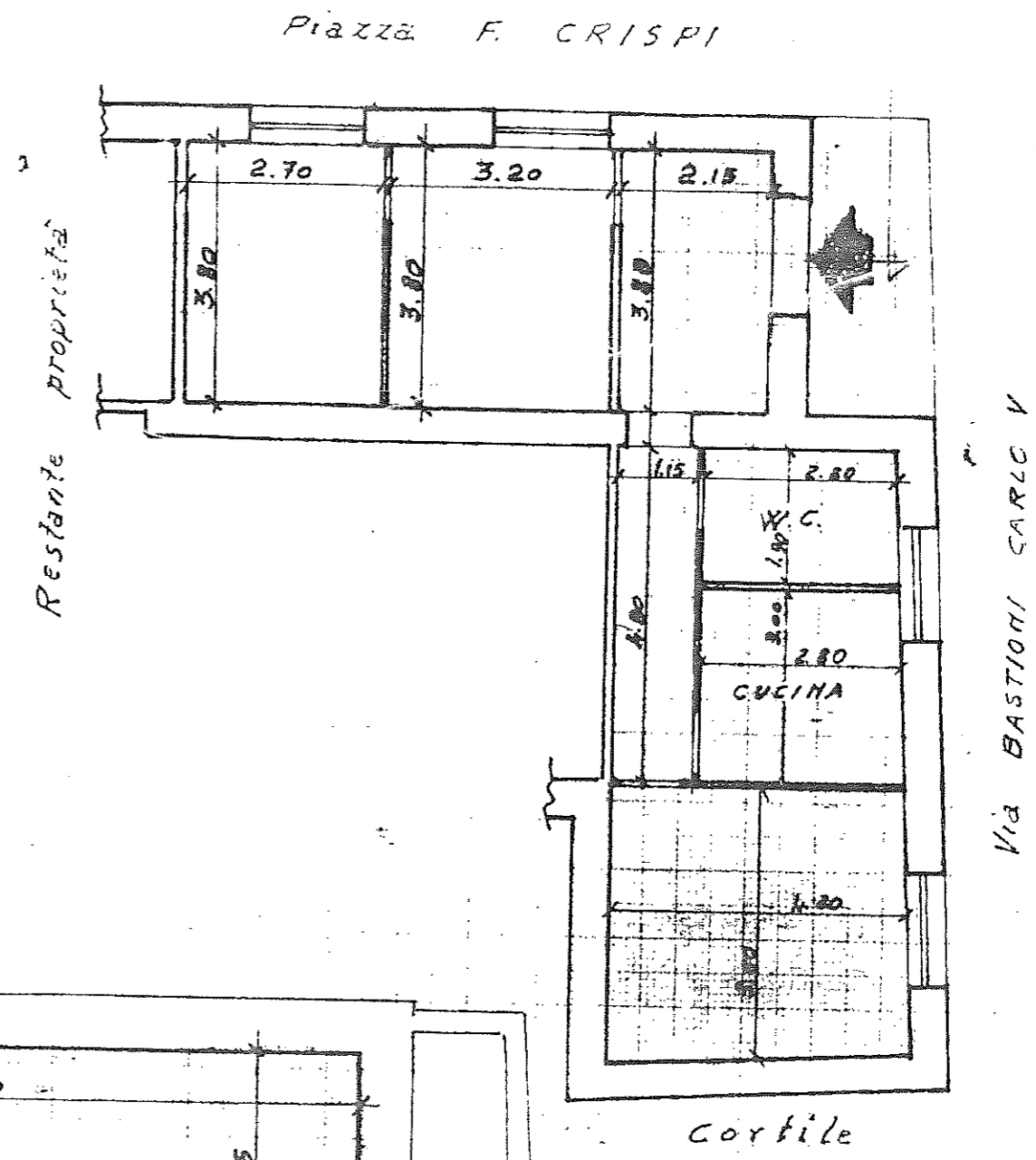
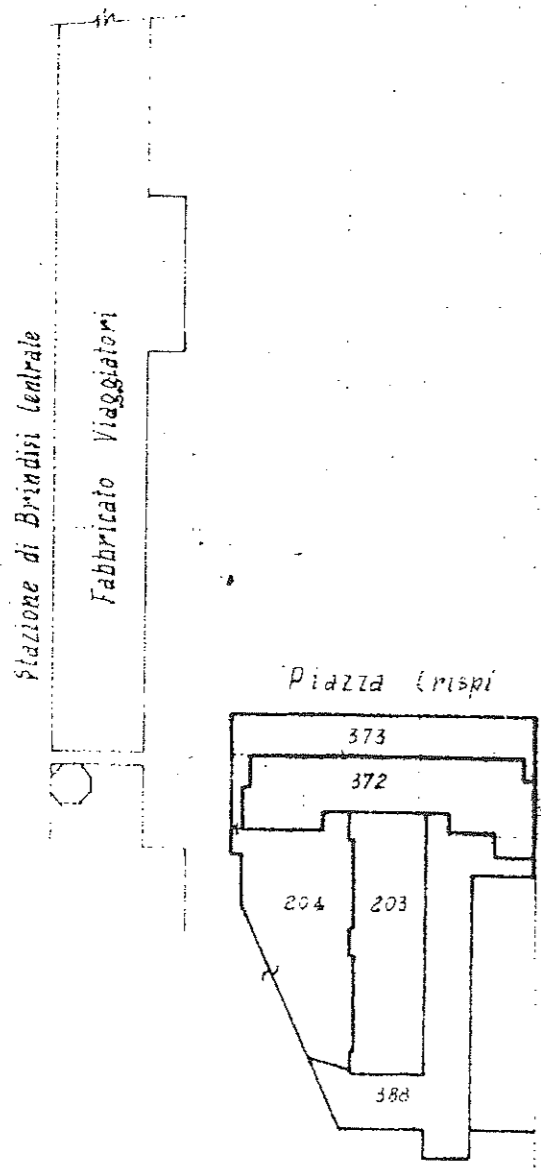
PIAZZA FRANCESCO CRISPI - Piano: T-1SS interno: 1;
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
FABBRICATO DI N° 49 ALLOGGI
FOGLIO DI MAPPA 54 - MAPPALI 203 E 372
SCALA 1:1000

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
COMUNE DI BRINDISI - PARTITA 1257
CATEGORIA - ZONA LENDINARIA - CLASSE VANI
FOGLIO DI MAPPA 54 - MAPPALI - SUB.
RENDITA CATASTALE L.

Piazza Crispi N° 1
Piano Rialzato - ~~1~~
Scala 1:100
H=ml. 3,70



IL CAPO DELLA DIVISIONE LAVORI



Piano Scantinato - H=ml. 2,45

97/72

Una Planimetria in atti
la presentazione: 15/01/1972 - Data: 10/09/2009 - n. BR0224144 - Richiedente SAGACE

Arch. 15/01/2009 - n. BR0224144 - Richiedente SAGACE



NUOVO CATASTO
EDILIZIO URBANO

Foglio partita

UFFICIO TECNICO ERARIALE
DI BRINDISI

COMUNE
BRINDISI

Mod 65 M (C.E.U.)
PAGINA

EDIZIONE

Riferimento alle mutazioni	INTESTATI		ALIQUOTE %		ANNOTAZIONI	PARTITA N. 10915
	COGNOME E NOME	Indicazioni complementari	DI FOSCESSO	DEL REDDITO		
1	FIUME Andrea nato a Fasano il 28.D.1912		1000	1000		7

Un * in questa colonna significa che pendono riconoscimenti al diritto di esenzione.

Riferimento alle mutazioni	PROVIENE DALLA PARTITA	MAPPA	IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE								UTILITÀ COMUNALE A PIÙ UNITÀ IMMOB.	CLASSAMENTO	CONSISTENZA			RENDITA CATASTALE	RENDITA CATAST. RIDOTTA PER ESENZIONI	NOTE	RIC. ESEN.	PASSA ALLA PARTITA	
			SEZ.	FOGL.	NUMERO LETTERA	SUB.	COD.	UBICAZIONE (in chiaro)	N. CIVICO	PIANO			scala	inter no	Z.C.						CATEG.
1	1257	54	372 1837	9		Piazza F.Crispi	1	T 1SS	1		1	A/3	2	5,5			2189				

NOTA - LE U.I. DISTINTE CON * NELLE COLONNE "ASTERISCO" NON SONO PIÙ IN CARICO ALLA PRESENTE PARTITA

I mesi sono indicati con la loro lettera iniziale eccetto Gennaio, Marzo e Aprile indicati rispettivamente con P,T,Q

I dati contenuti nelle colonne distinte da (*) sono espressi in codice. I codici possono consultarsi presso l'U.T.E.

Riferimento alle mutazioni	MUTAZIONI						REGISTRAZIONE						TOTALI DI PARTITA				
	ATTO OD OPERAZIONE	TITOLO	NUMERO	DATA	NOMINATIVO E SEDE DEL ROGANTE	UFFICIO	VOLUME	NUMERO	DATA	NUMERO	DATA registrazione	U.I.	CONSISTENZA			RENDITA	
1	COMPRAVEND	IST	62	16.M.73	C.Gambino	A662 UR A662		9408	18.M.73	536	739.P.74	1	5,5			2189	

NOTA - I TOTALI VALIDI SONO QUELLI DELL'ULTIMA RIGA

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2009

Dati della richiesta	Comune di BRINDISI (Codice: B180)
	Provincia di BRINDISI
Catasto Fabbricati	Foglio: 54 Particella: 372 Sub.: 9

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		54	372	9	1		A/3	2	5,5 vani	Euro 440,28 L. 852.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: PIAZZA FRANCESCO CRISPI n. 1 piano: T-ISS interno: 1;											

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		il 08/08/1948		(1) Proprietà per 1/6
2		il 09/10/1942		(1) Proprietà per 1/6
3		il 13/09/1978		(1) Proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 7522.1/2007 in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 21530 Rogante: CARRABBA ACHILLE ANTONIO Sede: OSTUNI COMPRAVENDITA				

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BRINDISI Richiedente: SAGACE

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2009

Dati della richiesta		Comune di BRINDISI (Codice: B180)	
		Provincia di BRINDISI	
Catasto Fabbricati		Foglio: 54 Particella: 372 Sub.: 9	

INTESTATI

1	[REDACTED]	BRINDISI	08/08/1948	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
2	[REDACTED]	BRINDISI	09/10/1942	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	BRINDISI	13/09/1978	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	54	372	9	1		A/3	2	5,5 vani	Euro 440,28 L. 852.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		PIAZZA FRANCESCO CRISPI n. 1 piano: T-1SS interno: 1;									
Notifica		-		Partita		10915		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	54	372	9	1		A/3	2	5,5 vani	L. 2.189	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		PIAZZA FRANCESCO CRISPI n. 1 piano: T-1SS interno: 1;									
Notifica		-		Partita		10915		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 04/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Nome	Cognome	Data di nascita	Luogo di nascita	Partita	Mod.58	Partita	Mod.58
1	FLUMME	Milena	nata a BRINDISI il 13/09/1978		FMDMLN78P53B180T*		(1) Proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 7522.1/2007 in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 21530 Rogante: CARRABBA ACHILLE ANTONIO Sede: OSTUNI COMPRAVENDITA						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2009

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANO il 08/08/1948		(1) Proprieta' per 1/6
2	a FASANO il 09/10/1942		(1) Proprieta' per 1/6
3	ANO il 20/03/1946		(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/05/2007
4	SANO il 20/02/1938		(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/05/2007
5	SANO il 10/03/1940		(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/05/2007
6	ata a FASANO il 19/03/1946		(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/05/2007
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/03/1983 n. 2622.1/2007 in atti dal 20/03/2007 (protocollo n. BR0105058) CONS.DVUSUF. DI DI VITTORIO SANTA			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/01/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ata a BRINDISI il 08/10/1913		(8) Usufrutto per 6/18 fino al 07/03/1983
2	FASANO il 08/08/1948		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 07/03/1983
3	FASANO il 08/08/1948		(2) Nuda proprieta' per 1/18 fino al 07/03/1983
4	FASANO il 20/03/1946		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 07/03/1983
5	FASANO il 20/03/1946		(2) Nuda proprieta' per 1/18 fino al 07/03/1983
6	a FASANO il 20/02/1938		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 07/03/1983
7	a FASANO il 20/02/1938		(2) Nuda proprieta' per 1/18 fino al 07/03/1983
8	a FASANO il 10/03/1940		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 07/03/1983
9	a FASANO il 10/03/1940		(2) Nuda proprieta' per 1/18 fino al 07/03/1983
10	to a FASANO il 09/10/1942		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 07/03/1983
11	to a FASANO il 09/10/1942		(2) Nuda proprieta' per 1/18 fino al 07/03/1983
12	ta a FASANO il 19/03/1946		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 07/03/1983
13	ta a FASANO il 19/03/1946		(2) Nuda proprieta' per 1/18 fino al 07/03/1983
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/1975 n. 1558.1/2007 in atti dal 20/02/2007 (protocollo n. BR0028580) Registrazione: UT Sede: BRINDISI Volume: 2007 n. 189 del 12/02/2007 SUCC. DI FIUME ANDREA			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIUME Andrea nato a FASANO il 28/12/1912	FMINDRI12T28D508X*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 12/01/1975
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di BRINDISI** Richiedente: **FIUME**

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO D

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi li, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

Calcolo dell'anticipazione degli oneri
Tabella 3 - Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000	38,00	-	-
Da 10.001 a 100.000	55,00	28,45	1564,75
Da 100.001 a 300.000	71,00	-	-
Oltre 300.000	88,00	-	-
Totale			1564,75

Tabella 4 - Ristrutturazioni, modifiche e ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000	18,00	-	-
Da 10.001 a 100.000	27,00	-	-
Da 100.001 a 300.000	36,00	-	-
Oltre 300.000	45,00	-	-
Totale			

Nota : Tabella C e Tabella D allegate alla ex Legge 24 novembre 2003, n.326

Tabella C - Misura dell'oblazione			
Tipologia dell'abuso		€/mq Immobili non residenziali	€/mq Immobili residenziali
1	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	150,00	100,00
2	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00	80,00
3	Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00
Tipologia dell'abuso		Misura dell'oblazione Forfait	
4	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	3.500,00	
5	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	1.700,00	
6	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00	

Tabella D - Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione			
1. Numero abitanti		2. Nuove costruzioni e ampliamenti (€/mq)	3. Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso (€/mq)
1°	Fino a 10.000	38,00	18,00
2°	Da 10.001 a 100.000	55,00	27,00
3°	Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
4°	Oltre 300.001	89,00	45,00

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO E

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

ALLEGATO E

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1- Complessivo Piazza Crispi.	4
Figura 2- Ingresso immobile via Bastioni Carlo V angolo Piazza Crispi.	4
Figura 3- Soggiorno antistante l'ingresso confinante con Via Bastioni Carlo V.....	5
Figura 4- Particolare soggiorno confinante con Piazza Crispi.	5
Figura 5- Particolare soggiorno confinante con Piazza Crispi.	6
Figura 6- Particolare della scala realizzata in abuso in soggiorno confinante con Piazza Crispi.	6
Figura 7- Ingresso abitazione confinante con Via Bastioni Carlo V.	7
Figura 8- Corridoio di accesso al bagno e alle camere da letto.....	7
Figura 9- Lato destro del bagno confinante con via Bastioni Carlo V.	8
Figura 10- Ingresso bagno.	8
Figura 11- Stanza da letto confinante con via Bastioni Carlo V.....	9
Figura 12- Stanza da letto confinante con via Bastioni Carlo V.....	9
Figura 13- Stanza da letto confinante con via Bastioni Carlo V.....	10
Figura 14- Camera da letto matrimoniale confinante con via Bastioni Carlo V.	10
Figura 15- Camera da letto matrimoniale.....	11
Figura 16- Camera da letto matrimoniale.....	11
Figura 17- Corridoio lato opposto.	12
Figura 18- Scala abusiva di accesso al piano interrato.....	12
Figura 19- Scala abusiva di accesso al piano interrato.....	13
Figura 20- Scala abusiva di accesso al piano interrato.....	13
Figura 21- Sottoscala piano interrato.	14
Figura 22- Piano interrato.	14
Figura 23- Piano interrato.	15

Figura 24- Piano interrato.	15
Figura 25- Bagno realizzato nella zona condominiale piano interrato.	16
Figura 26- Bagno realizzato nel piano interrato.	16
Figura 27- Bagno realizzato nella zona condominiale piano interrato.	17
Figura 28- Locale di accesso al piano interrato chiuso con porta in acciaio.	17
Figura 29- Locale di accesso al piano interrato chiuso con porta in acciaio.	18
Figura 30- Tubazioni condominiali acquedotto che attraversano il piano interrato ex deposito.	18
Figura 31- Aperture destinate all'areazione del locale interrato.	19
Figura 32- Aperture destinate all'areazione del locale interrato.	19
Figura 33- Aperture destinate all'areazione del locale interrato.	20
Figura 34- Ingresso abitazione lato Piazza Crispi.....	20
Figura 35- - Ingresso abitazione lato Via Bastioni Carlo V.....	21
Figura 36- Lesione ingresso lato via Bastioni Carlo V.....	21
Figura 37- Lato opposto porta fig. 26.	22
Figura 38- Prese d'aria locale di proprietà comune al condominio.....	22



Figura 1- Complesso Piazza Crispi.



Figura 2- Ingresso immobile via Bastioni Carlo V angolo Piazza Crispi.



Figura 3- Soggiorno antistante l'ingresso confinante con Via Bastioni Carlo V.



Figura 4- Particolare soggiorno confinante con Piazza Crispi.



Figura 5- Particolare soggiorno confinante con Piazza Crispi.

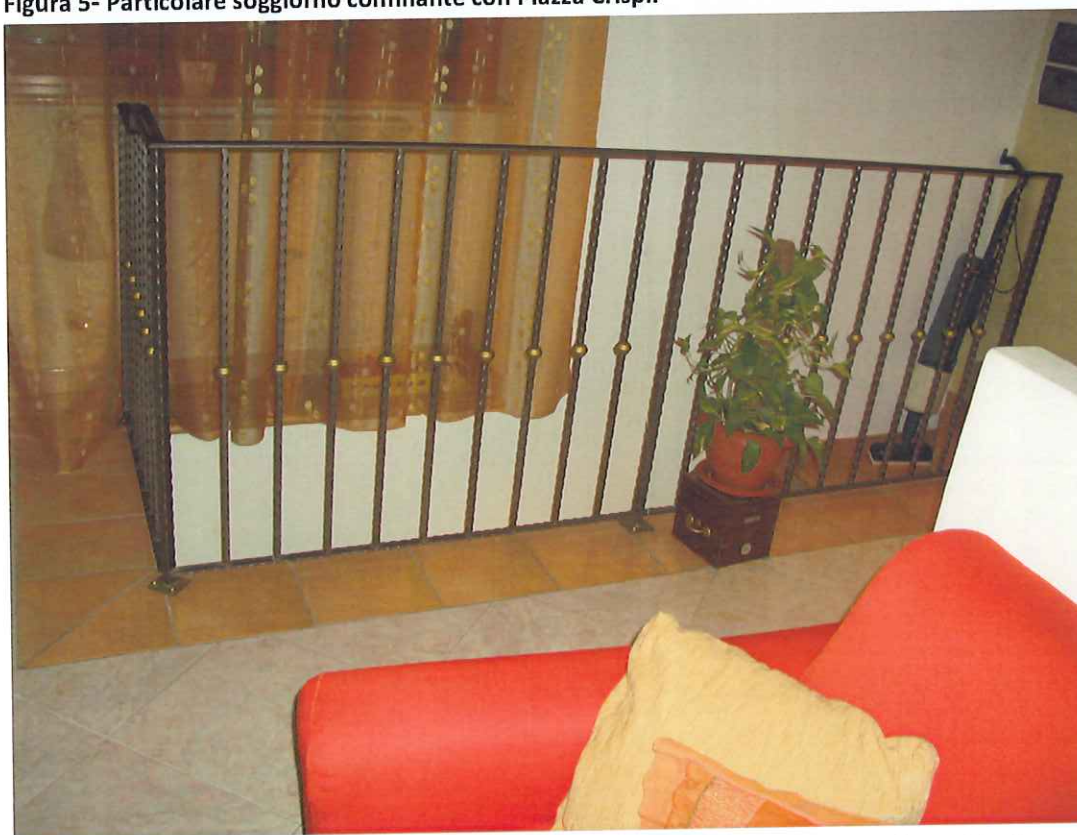


Figura 6- Particolare della scala realizzata in abuso in soggiorno confinante con Piazza Crispi.



Figura 7- Ingresso abitazione confinante con Via Bastioni Carlo V.



Figura 8- Corridoio di accesso al bagno e alle camere da letto.



Figura 9- Lato destro del bagno confinante con via Bastioni Carlo V.



Figura 10- Ingresso bagno.



Figura 11- Stanza da letto confinante con via Bastioni Carlo V.



Figura 12- Stanza da letto confinante con via Bastioni Carlo V.



Figura 13- Stanza da letto confinante con via Bastioni Carlo V.



Figura 14- Camera da letto matrimoniale confinante con via Bastioni Carlo V.



Figura 15- Camera da letto matrimoniale.

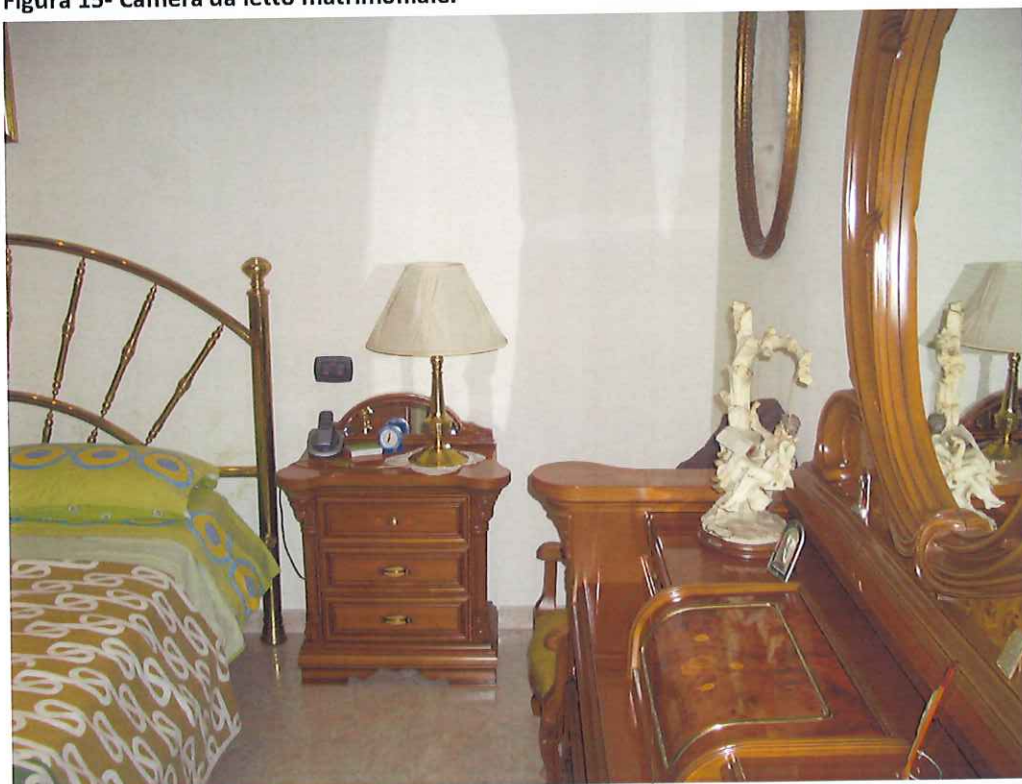


Figura 16- Camera da letto matrimoniale.



Figura 17- Corridoio lato opposto.



Figura 18- Scala abusiva di accesso al piano interrato.



Figura 19- Scala abusiva di accesso al piano interrato.



Figura 20- Scala abusiva di accesso al piano interrato.



Figura 21- Sottoscala piano interrato.



Figura 22- Piano interrato.



Figura 23- Piano interrato.



Figura 24- Piano interrato.



Figura 25- Bagno realizzato nella zona condominiale piano interrato.



Figura 26- Bagno realizzato nel piano interrato.



Figura 27- Bagno realizzato nella zona condominiale piano interrato.



Figura 28- Locale di accesso al piano interrato chiuso con porta in acciaio.



Figura 29- Locale di accesso al piano interrato chiuso con porta in acciaio.

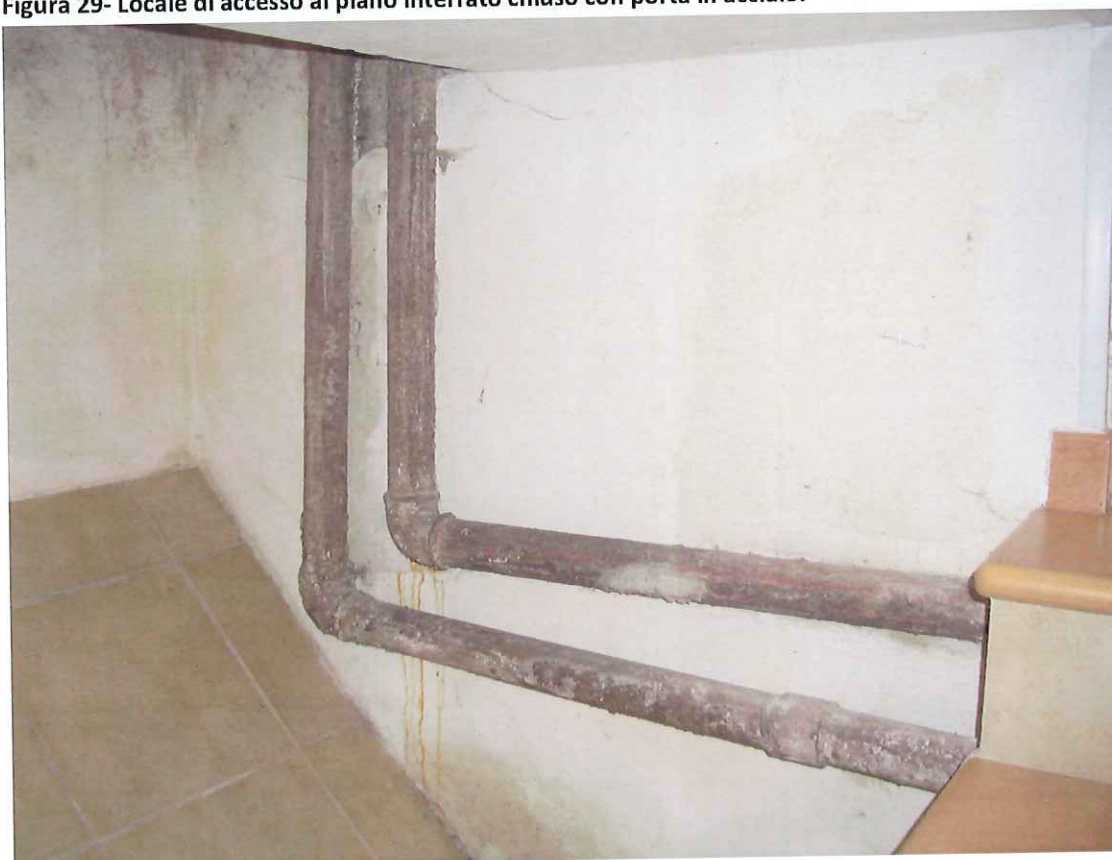


Figura 30- Tubazioni condominiali acquedotto che attraversano il piano interrato ex deposito.



Figura 31- Aperture chiuse destinate all'areazione del locale interrato.



Figura 32- Aperture chiuse destinate all'areazione del locale interrato.



Figura 33- Aperture chiuse destinate all'areazione del locale interrato.



Figura 34- Ingresso abitazione lato Piazza Crispi.



Figura 35- - Ingresso abitazione lato Via Bastioni Carlo V.



Figura 36- Lesione ingresso lato via Bastioni Carlo V.

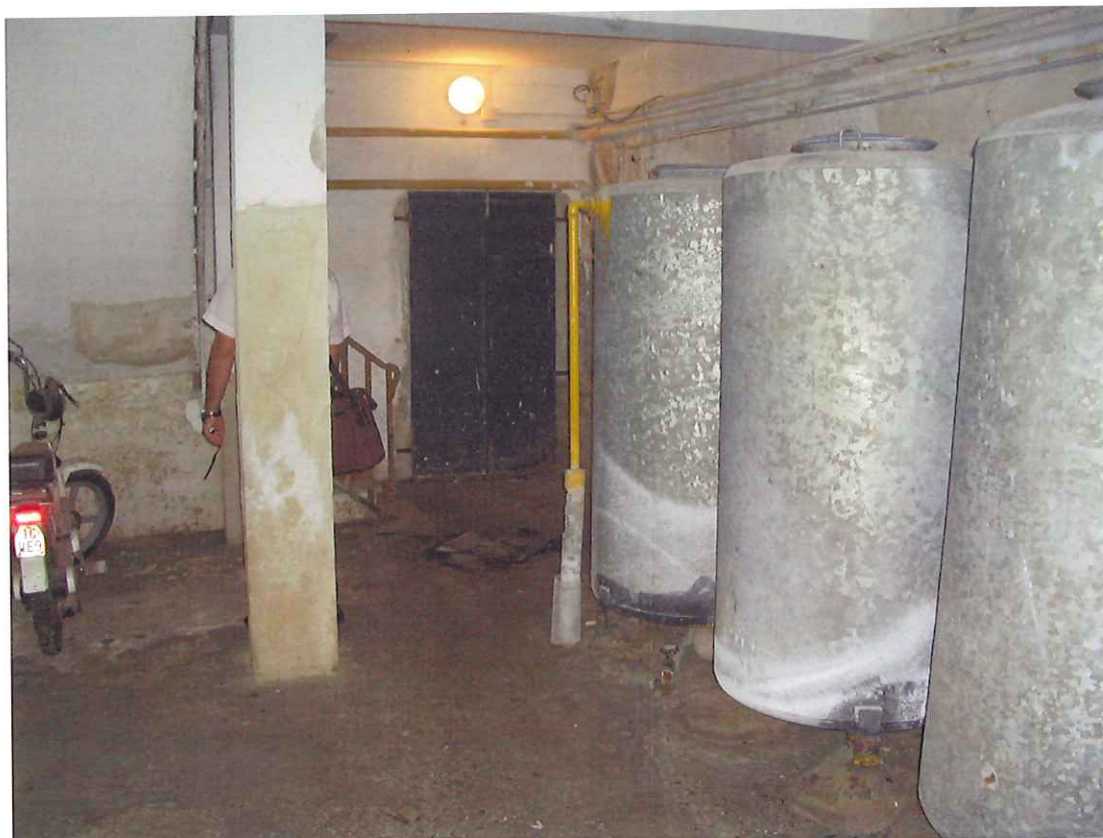


Figura 37- Lato opposto porta fig. 26.



Figura 38- Prese d'aria locale di proprietà comune al condominio.

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO F

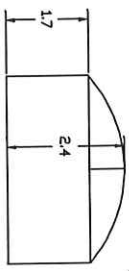
Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.

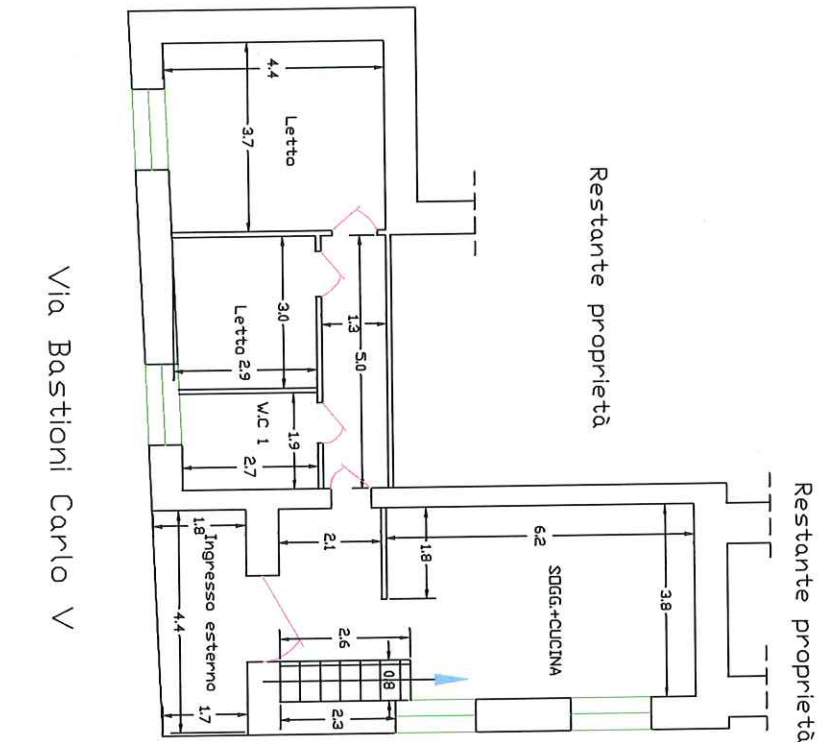
Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

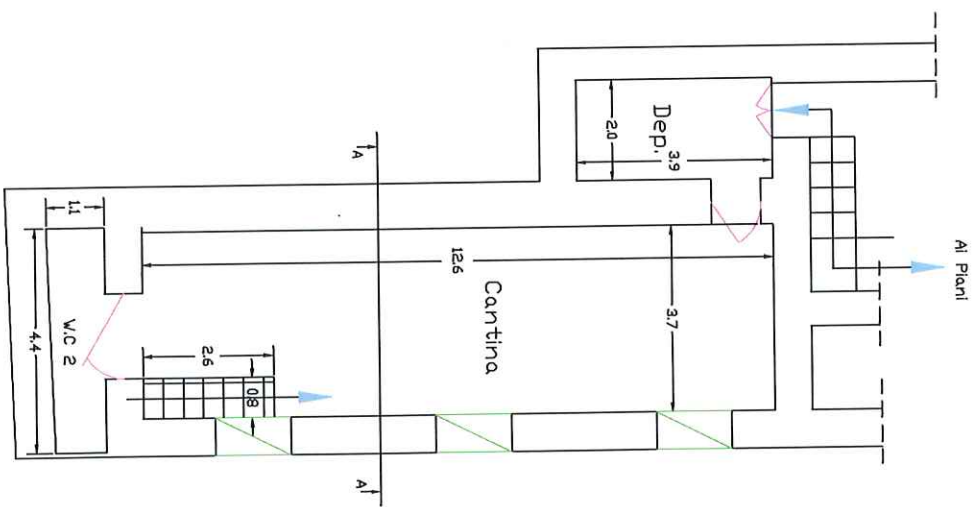


SEZ A-A



Via Bastioni Carlo V

Piazza F. Crispi



Piano
Cantina
Scantinato

FILE CAD	PLANIMETRIA 48/96
DISEGNO	FALLIMENTO 48/96
Autore	Piazza Crispi 1/2
Disegnato	SAGACE
Verificato	Scattolucci
Formato	1/50
Scale	06/11/2009

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO G

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi li, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

ISTANZA DI PROROGA OPERAZIONI PERITALI

OGGETTO: Richiesta di proroga operazioni peritali **CTU SAGACE** fallimento **48/1996 Fiume Marcantonio**.

Con riferimento alla causale in oggetto Il sottoscritto **Ing. Maurizio SAGACE**, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della provincia di Brindisi al n. **950** e all'Albo dei **CTU** al n. **2425**, nominato **CTU** del procedimento di cui in oggetto in data 06 Luglio 2009, fa richiesta alla **Ill.ma Giudice Dott.ssa Paola LIACI** di consentire una proroga dei termini di consegna della relazione peritale del procedimento di cui sopra, di ulteriori sessanta giorni o di quanto ritenga necessario. L'impossibilità di rispettare i termini accordati, nasce dalla difficoltà di reperire le parti nel mese di fine Luglio – Agosto in coincidenza con le vacanze estive. In accordo con il Curatore del fallimento **Avv. Mastropaolo** sentito dallo scrivente, si è deciso di richiedere alla **Ill.ma Giudice Dott.ssa Paola LIACI** una proroga di ulteriori sessanta giorni.

Certo di una Sua comprensione porgo distinti saluti.

Brindisi lì, 26 Agosto 2009.



Il CTU

Ing. Maurizio SAGACE

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO H

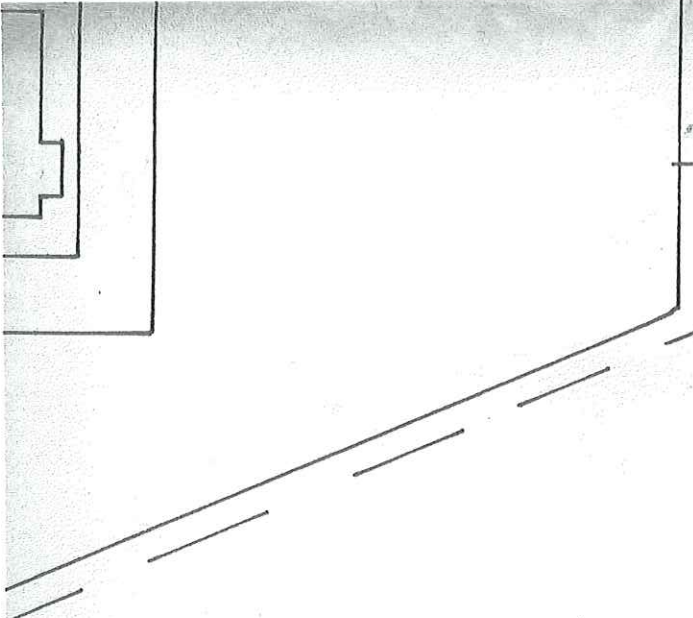
Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE



COMUNE DI BRINDISI

Copia conforme all'originale del progetto esaminato dalla C.C.C. nella seduta del 5-11-1993 (17) con parere Favorevole

Brindisi, li 6 OTT. 2009



COMUNE DI BRINDISI
(R. Finanziario DARIO)

[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO: GEOM. NICOLA ANGELO GIMMELLI - VIA CAPPUCCINI 30 - CISTERNINO (BR)

PROGETTO

PER LA SISTEMAZIONE DELLA ZONA DI PARCHEGGIO

BRINDISI PIAZZALE F. CRISPI (STAZIONE FF. SS.)
A' CONDOMINIO PALAZZO FERROVIERI

I PROPRIETARI

[Handwritten signature of the owner]



IL PROGETTISTA

[Handwritten signature of the architect]



STUDIO TECNICO : GEOM. NICOLA ANGELO GIMMELLI - VIA CAPPUCINI 30 - CISTERNINO (BR)

PROGETTO

PER LA SISTEMAZIONE DELLA ZONA DI PARCHEGGIO

LOCALITA' BRINDISI PIAZZALE F. CRASPI (STAZIONE F.F.SS.)

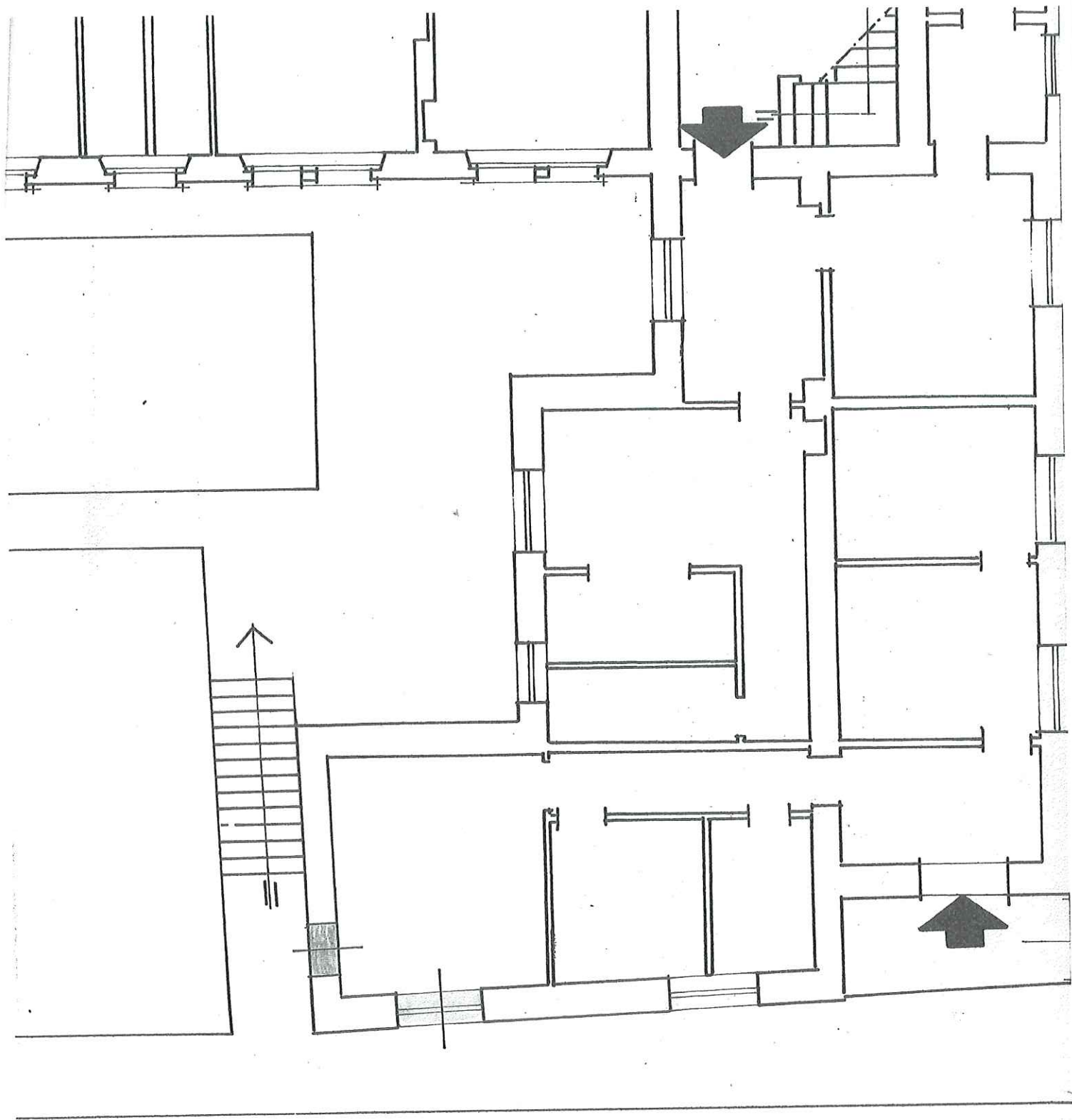
PROPRIETA' CONDOMINIO PALAZZO FERROVERA

DISEGNI
IN SCALA
1:100

1 PROPRIETARI
Pininfarina



PROGETTISTA
Nicola Angelo Gimmelli



VIA BASTI

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO I

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi li, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Sagace".

STUDIO LEGALE MASTROPAOLO
Via Mazzini, 27 - tel.-fax 0831/529828
72100 - Brindisi
e-mail: legalemastropaolo@libero.it



TRIBUNALE DI BRINDISI

procedura fallimentare a carico di

[REDACTED]

sentenza n.48/1996; G.D.: Dott.ssa Paola LIACI

L'avv. Antonella Mastropaolo, curatore del fallimento in epigrafe indicato

premessi che

- 1)-con certificato di denunciata successione in morte di Fiume Andrea, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 5.10.2007 reg. part.14164, reg. gen. 21655, perveniva a Fiume Marcantonio la proprietà della quota pari ad un sesto dell'unità immobiliare sita in Brindisi alla Piazza Crispi n.1 p.t.-1ss, iscritta nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi al foglio 54, p.lla 372, sub 9 e foglio 54 p.lla 1837;
- 2)-con provvedimento in data 15-16.11.2007 la S.V. Ill.ma autorizzava il deducente curatore a provvedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento n.48/96 sulla quota pari ad un sesto dell'unità immobiliare innanzi indicata pervenuta a [REDACTED] in virtù di successione in morte di [REDACTED];
- 3)-con atto di citazione in data 21.7.2007 [REDACTED], acquirente dei quattro sestimi della su indicata unità immobiliare, citava in giudizio innanzi al Tribunale di Brindisi il Condominio di Piazza Crispi n.3 per "ivi sentire accogliere le seguenti richieste e conclusioni Voglia l'Onorevole Tribunale adito, reiectis contrariis, così provvedere: A) accertare la responsabilità del condominio convenuto nella causazione dei danni subiti dall'appartamento dell'istante e, conseguentemente, condannarlo al pagamento in favore

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
M.A.R. 2009
Brindisi, il
L'OPERAI...
GIOVANNI...

In via riconvenzionale, nella denegata ipotesi in cui la riconversione del cantinato in vano ad uso abitativo sia stato effettuato regolarmente, ordinare la riformulazione delle tabelle millesimali, allegate al Regolamento condominiale de quo, al fine di includere anche la superficie della tavernetta, e ciò ad esclusivo carico e spese degli attori, nelle rispettive qualità; 5) In via riconvenzionale, riconoscere e dichiarare l'obbligo degli attori alla ordinaria manutenzione delle opere e/o impianti comuni e per l'effetto condannare gli stessi alla rifusione in favore del condominio convenuto delle spese necessarie per la manutenzione e/o sostituzione delle parti dell'impianto eventualmente compromesse per colpa attrice; 6) In via riconvenzionale, ordinare alle controparti la rimozione della porta in ferro posta a chiusura del locale di proprietà del demanio dello Stato, come nella premessa individuato catastalmente, concesso in uso al condominio, per ripristinare lo stato di fatto quo ante; 7) In via riconvenzionale, condannare gli attori, nelle rispettive qualità, da liquidarsi in via equitativa, in favore del condominio convenuto, rivenienti dalla alterazione e/o manomissione delle parti comuni anche per come previsto nel regolamento condominiale; 8) condannare gli attori, nelle rispettive qualità, al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio in favore del condominio convenuto, stante la completa infondatezza delle sue agevolazioni.”;

5)-dalla data di acquisto delle ridette unità, nell'uso esclusivo ~~_____~~, la stessa non ha mai corrisposto alcunché a titolo di indennità alla deducente per la quota di pertinenza;

tanto premesso, chiede che la S.V. Ill.ma voglia

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO J

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi li, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE



COMUNE DI BRINDISI
SETTORE SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

in conformita' alle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE

[REDACTED]
[REDACTED]
atto n. 1216-I-A/1978 5
abitante in VIA CEROSLOVACCHIA 8
residente a BRINDISI dalla nascita

E' QUI RESIDENTE

BRINDISI, 08/10/2009

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE



0,2
0,2

Chiaro sotto la mia personale responsabilita' che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno subito variazioni dalla data del rilascio

ma dell'interessato

.-Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine

180 gg. dalla data del rilascio (T.U. 465 del 20.10.2008 art. 40)



COMUNE DI BRINDISI
SETTORE SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

N.CERT. 352182

CERTIFICA CHE

in questa Anagrafe della popolazione residente e' iscritta
la seguente famiglia anagrafica

abitante in VIA CECOSLOVACCHIA 8

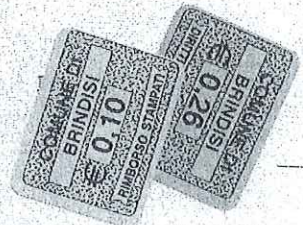
[REDACTED] intestatario scheda

[REDACTED]
atto n. 1216-I-A/1978 5
coniugata con CONTARDI VINCENZO

[REDACTED]
[REDACTED] a BRINDISI
atto n. 150-I-A/1999
NUBILE

[REDACTED]
[REDACTED] a BRINDISI
atto n. 607-II-B/2001
NUBILE

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE



0,2
0,2

BRINDISI, 08/10/2009

chiaro sotto la mia personale responsabilita' che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno
subito variazioni dalla data del rilascio.

ma dell'interessato..... Data
Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine di 180 gg. dalla data del rilascio.
U. del 28.12.2000 art.40)



COMUNE DI BRINDISI
SETTORE SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

N.CERT. 352182

CERTIFICA CHE

in questa Anagrafe della popolazione residente e' iscritta
la seguente famiglia anagrafica

abitante in PIAZZA CRISPI FRANCESCO 3

[redacted]
nato il 09/10/1942 a FASANO (BR)
atto n. 437-I-A/1942
coniugato con PICCOLI MARIA

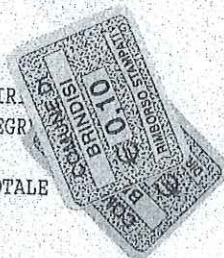
intestatario scheda

[redacted]
nata il 21/04/1942 a CISTERNINO (BR)
atto n. 94-I-A/1942
coniugata con FIUME MARCANTONIO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

L'ESECUTORE
Dir. Stato Civile - Ausiliario Delegato
(Linda RENTASSUOLIA)

DIR.	0,2
SEGR.	0,2
TOTALE	0,2



BRINDISI, 08/10/2009

chiaro sotto la mia personale responsabilita' che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno
subito variazioni dalla data del rilascio.

..... Data

1. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine di 180 gg. dalla data del rilascio.
U. del 28.12.2000 art.40)

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO K

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi li, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Sagace".

Ispezione ordinaria

per immobile

Protocollo di richiesta BR 51933 del 2009

Ricevuta di cassa n. 16568

Ispezione n. BR 51935/3 del 2009

Inizio ispezione 09/10/2009 10:01:22

Richiedente SAGACE

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di BRINDISI (BR)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 54 - Particella 372 - Subalterno 9

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal

01/02/1996 al

08/10/2009

Elenco immobili

Comune di BRINDISI (BR) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 54 Particella 372 Subalterno 9

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 Registro Particolare 7522 Registro Generale 11758
Pubblico ufficiale CARRABBA ACHILLE ANTONIO Repertorio 21530/11525 del 04/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 05/10/2007 Registro Particolare 14164 Registro Generale 21655
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 189/2007 del 12/02/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/01/2008 Registro Particolare 670 Registro Generale 817
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 48/1996 del 12/11/2007
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento trascrizione n. 7008 del 1997

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di BRINDISI
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/10/2009 Ora 10:04:32

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. BR 51933 del 2009

Ispezione n. BR 51935/4 del 2009

Inizio ispezione 09/10/2009 10:01:22

Richiedente SAGACE

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 817

Registro particolare n. 670

Presentazione n. 34 del 11/01/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 12/11/2007

Pubblico ufficiale o TRIBUNALE

Autorità emittente

Sede

BRINDISI (BR)

Numero di repertorio 48/1996

Codice fiscale 80007020748

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 9617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Formalità di riferimento: Trascrizione Numero di registro particolare 7008 del 25/07/1997

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente ANTONELLA MASTROPAOLO

Indirizzo VIA MAZZINI 27 BRINDISI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B180 - BRINDISI (BR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 372 Subalterno 9

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani

ECONOMICO

Indirizzo PIAZZA FRANCESCO CRISPI

N. civico 1

Immobile n. 2

Comune B180 - BRINDISI (BR)

Catasto FABBRICATI

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di BRINDISI
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/10/2009 Ora 10:04:32

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. BR 51933 del 2009

Ispezione n. BR 51935/4 del 2009

Inizio ispezione 09/10/2009 10:01:22

Richiedente SAGACE

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 817

Registro particolare n. 670

Presentazione n. 34 del 11/01/2008

Sezione urbana	-	Foglio	54	Particella	1837	Subalterno	-
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	-		
Indirizzo	PIAZZA FRANCESCO CRISPI				N. civico	1	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI FIUME MARCANTONIO

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome ██████████

Nome ██████████

Nato il 09/10/1942 a FASANO (BR)

Sesso M Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RENDE NECESSARIO PROVVEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI CUI ALL'OGGETTO IN QUANTO LO STESSO DISPONE CHE LA QUOTA DELL'IMMOBILE INDICATO NEL QUADRO "B" E' PERVENUTA AL FALLITO SUCCESSIVAMENTE ALLA PUBBLICAZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO LE CUI FORMALITA' SONO STATE ESEGUITE IN DATA 25/7/1997 AL N.7008 PART.

Ispezione ordinaria

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BR 51933 del 2009

Ricevuta di cassa n. 16568

Ispezione n. BR 51934/3 del 2009

Inizio ispezione 09/10/2009 09:57:07

Richiedente SAGACE

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Ulteriori restrizioni

Formalità :

Trascrizioni contro - Iscrizioni contro - Annotazioni favore e contro

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal

02/01/1982 al

08/10/2009

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita FASANO (BR)
Data di nascita 09/10/1942 Sesso M Codice fiscale -
2. [REDACTED]
Luogo di nascita FASANO (BR)
Data di nascita 09/10/1942 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
3. [REDACTED]
Luogo di nascita FASANO (BR)
Data di nascita 09/10/1942 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/1983 Registro Particolare 14692 Registro Generale 16227
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/1983 Registro Particolare 14693 Registro Generale 16228
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/1992 Registro Particolare 635 Registro Generale 7965

Ispezione ordinaria

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BR 51933 del 2009

Ricevuta di cassa n. 16568

Ispezione n. BR 51934/3 del 2009

Inizio ispezione 09/10/2009 09:57:07

Richiedente SAGACE

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/1993 Registro Particolare 5354 Registro Generale 6249
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/1994 Registro Particolare 4532 Registro Generale 5139
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/1995 Registro Particolare 15418 Registro Generale 17977
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/1995 Registro Particolare 16715 Registro Generale 19413
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/1995 Registro Particolare 16716 Registro Generale 19414
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/1997 Registro Particolare 7008 Registro Generale 8415
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50/96 del 24/10/1996
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in BRINDISI(BR)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 670 del 11/01/2008
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2004 Registro Particolare 8904 Registro Generale 12845
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 2873/2004 del 01/07/2004
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRINDISI(BR)
Nota disponibile in formato elettronico
11. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2008 Registro Particolare 670 Registro Generale 817
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 48/1996 del 12/11/2007

Ispezione ordinaria

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BR 51933 del 2009

Ricevuta di cassa n. 16568

Ispezione n. BR 51934/3 del 2009

Inizio ispezione 09/10/2009 09:57:07

Richiedente SAGACE

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i
soggetti richiesti**

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in BRINDISI(BR)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento trascrizione n. 7008 del 1997

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 48/1996

ALLEGATO L

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sergio Memmo

Brindisi lì, 27 Ottobre 2009.

Il CTU



Ing. Maurizio SAGACE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Sagace".

Brindisi

Fabbricato alloggi Piazza F. Crispi n. 2 civico

Planimetria delle cantine

Scala 1:200

Assegnatari

- A- Piccoli Alessandra
- B- Sperti Donato
- C- Quoto. (Umbro figlio)
- D- Fino Alindo
- E- Quoto. (Massa)
- F- Scinzi Vincenzo
- G- Quoto. (Bortone)
- H- Caroli Pietro
- I- Conte Vincenzo
- L- Lacorte Giuseppe
- M- Marchiani Giffa
Med. Capeto. Martelli
- N- Finne Andrea

Poste Ferrovie

