

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

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

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

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

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

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

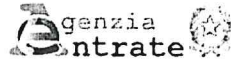
In particolare, è stata depositata una relazione notarile e si precisa che:

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



11749 e generale n. 14138, Rep. n. 1845 del 06/06/2024. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutte le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie apposte. (All. 2).

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



Ispezione Ipotecaria

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

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

Ispezione telematica

Ispezione n. T380687 del 18/03/2025

per immobile
Richiedente CVLVNT

Dati della richiesta

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

Situazione aggiornamento

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

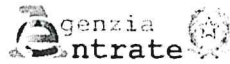
Elenco immobili

Comune di TORCHIAROLO (BR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00546 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

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





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

Ispezione Ipotecaria

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

Ispezione telematica
 per immobile
 Richiedente CVLVNT

Ispezione n. T286852 del 21/10/2024

Dati della richiesta

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

Situazione aggiornamento

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

Elenco immobili

Comune di TORCHIAROLO (BR) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00546 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 04/09/2007 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 19158
 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 69584/17567 del 29/08/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 702 Registro Generale 865
 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 70277/18091 del 13/12/2007
 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro Particolare 11749 Registro Generale 14138
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1845 del 06/06/2024
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione Ipotecaria

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

Data 12/04/2025 Ora 10:52:28
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CVLVNT

Ispezione n. T53486 del 12/04/2025

Dati della richiesta

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

Situazione aggiornamento

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

Elenco omonimi

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

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalità

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





Ispezione Ipotecaria

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

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

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CVLVNT

Ispezione n. T53486 del 12/04/2025

Immobili siti in TORCHIAROLO(BR)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



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

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

Segue

Visura n.: T289510 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORCHIAROLO (Codice: L213)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRINDISI Foglio: 23 Particella: 546 Sub.: 5

INTESTATO

1	INTESTATO A SAN PIETRO VERNOTICO (BR) IL	(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	546	5			A/3	5	5 vani	Totale: 117 m ² Totale: 103 m ² (escluse aree scoperte)	Euro 343,44	Variazione del 28/05/2013 - inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo VIA LEOPARDI GLACONIO n. 41 PIANO I												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni - la variazione e rendita a debito												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune: L213 - Foglio 23 - Particella 546

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	546	5			A/3	5	5 vani		Euro 343,44	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 20/09/2011 Pratica n. BRO166992 ai atti del 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 26318 1/2011)



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

Data: 21/10/2024 Ora: 16.07.22 pag: 2 Segue

Visura n.: T289540 Pag. 2

Indirizzo	VIA LEOPARDI GIACOMO n. 41 Piano I	Partita	Mod.58
Notifica			
Annotazioni	classamento e rendita validati		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L213 - Foglio 23 - Particella 546

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	546	5			A/3	5	5 vani		Euro 343,44 L. 665,000	VARIAZIONE del 23/10/1999 in atti dal 23/10/1999 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 1663 1/1999)
Indirizzo		VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I			Partita		1093569		Mod.58			
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita validati										

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

Situazione degli intestati dal 13/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] info a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) di [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Anno del 13/12/2007 Pubblico ufficiale PETRACCHI BENEDETTO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 70277 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 7023/2005 Registro PI di BRINDISI in atti dal 11/01/2008			

Situazione degli intestati dal 23/10/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] info a TORCHIAROLO (BR) di [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 3/9 fino al 13/12/2007
2	[REDACTED] info a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) di [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 13/12/2007
3	[REDACTED] info a TORCHIAROLO (BR) di [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 13/12/2007
4	[REDACTED] info a TORCHIAROLO (BR) di [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 13/12/2007

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

Data: 21/10/2024 Ora: 16.07.22 Segue

Visura n.: T289540 Pag. 3

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 21/10/1999 in atti dal 21/10/1999 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 1663 1/1999)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	546	1/2			A/3	6	7,5 vani		L. 1.162,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale
Indirizzo		VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I			Partita		2016		Mod.58			
Notifica												

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	546	1/2			A/3	6	7,5 vani		L. 1.800	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/12/1985 in atti dal 22/10/1990 (n. 171/1985)
Indirizzo		VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I			Partita		2016		Mod.58			
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	546	1/2								Impianto meccanografico del 31/01/1985
Indirizzo		VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I			Partita		2016		Mod.58			
Notifica												

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

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

Situazione degli intestati dal 22/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a TORCHIAROLO (BR)		(1) Proprietà 3/9 fino al 23/10/1999
2	nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)		(1) Proprietà 3/9 fino al 23/10/1999
3	nato a TORCHIAROLO (BR)		(1) Proprietà 3/9 fino al 23/10/1999
4	nato a TORCHIAROLO (BR)		(1) Proprietà 3/9 fino al 23/10/1999

DATI DERIVANTI DA 15/23/2711 (C/EI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/03/1994 - UR. Sede: BRINDISI (BR) Registrazione Volume 416 n. 7 registrato in data 12/09/1994 - SUCC. n. 59042/1999 in data del 04/10/1999

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a TORCHIAROLO (BR)	(1) Proprietà fino al 22/03/1994

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/01/1985

Visura telematica

Tributi speciali: Entro 0.90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

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

Dati della richiesta	Comune di TORCHIAROLO (Codice: L213) Provincia di BRINDISI
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 546 Sub.: 5

INTESTATO	nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)	(1) Proprietà 1/1
------------------	----------------------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	546	5			A/3	5	5 vani	Totale: 117 m ² Totale: eduse aree scoperte: 103 m ²	Euro 343,44	Variazione del 28/05/2013 - Invenzione in vista dei dati di superficie

Indirizzo VIA LEOPARDI GIACOMO n. 41 Piano I

Notifica Partita

Annotazioni e classamento e verifica al data

Spazi Terreni Correlati
Codice Comune: L213 - Foglio: 23 - Particella: 546

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	546	5			A/3	5	5 vani		Euro 343,44	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. DR01/6992 in attu del 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 26515 1/2011)

Indirizzo VIA LEOPARDI GIACOMO n. 41 Piano I

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

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati	

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune L.213 - Foglio 23 - Particella 546

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	546	5			A/3	5	5 vani		Euro 343,44 L. 665.000	VARIAZIONE del 23/10/1999 in atti dal 23/10/1999 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERABITAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 3663/1/1999)
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I												
Notifica												
Annotazioni												

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

Situazione degli Intestati dal 13/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 13/12/2007 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 70277 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello C/uro n. 702.2.2008 Registro PI di BRINDISI in atti dal 14/01/2008			

Situazione degli Intestati dal 23/10/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a TORCHIAROLO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 3/9 fino al 13/12/2007
2	[redacted] nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 2/9 fino al 13/12/2007
3	[redacted] nato a TORCHIAROLO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 2/9 fino al 13/12/2007
4	[redacted] nato a TORCHIAROLO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 2/9 fino al 13/12/2007
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 23/10/1999 in atti dal 23/10/1999 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERABITAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 3663/1/1999)			

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

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	546	1/2			A/3	6	7,5 vani		L. 1.162.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro censuario
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I												
Notifica												

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	546	1/2			A/3	6	7,5 vani		L. 1.800	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/12/1985 in atti dal 22/10/1990 (n. 171/1985)
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I												
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	546	1/2								Impianto meccanografico del 01/01/1988
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I												
Notifica												

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

Situazione degli Intestati dal 22/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a TORCHIAROLO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 3/9 fino al 23/10/1999
2	[redacted] nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 2/9 fino al 23/10/1999
3	[redacted] nato a TORCHIAROLO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 2/9 fino al 23/10/1999
4	[redacted] nato a TORCHIAROLO (BR) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 2/9 fino al 23/10/1999

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

Data: 18/03/2025 Ora: 15.59.05 Segno
 Visura n.: T379536 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA											
VARIAZIONE del 23/10/1999 in atto del 23/10/1999 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 9663 L.1999)											
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	546	2 1			A/3	6	7,5 vani		L. 1.162.500
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario											
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I											
Notifica: Partita: 2016 Mod.55											
Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	546	1 2			A/3	6	7,5 vani		L. 1.800
DATI DERIVANTI DA: CLASSEMENTO AUTOMATICO del 09/12/1985 in atto del 22/10/1989 (n. 151/1985)											
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I											
Notifica: Partita: 2016 Mod.55											
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	546	2 1							
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 31/01/1985											
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 41 Piano I											
Notifica: Partita: 2016 Mod.55											

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

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

Data: 18/03/2025 Ora: 15.59.05 Fine
 Visura n.: T379536 Pag: 5

Situazione degli intestati dal 22/03/1994			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Comune TORCHIAROLO (BR) il 26/07/1982		(1) Proprietà 2,9 fino al 23/10/1999
2	Comune SAN PIETRO VERNOTICO (BR) il 06/10/1981		(1) Proprietà 2,9 fino al 23/10/1999
3	Comune TORCHIAROLO (BR) il 11/11/1965		(1) Proprietà 2,9 fino al 23/10/1999
4	Comune TORCHIAROLO (BR) il 16/06/1972		(1) Proprietà 2,9 fino al 23/10/1999
DATI DERIVANTI DA: DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/1994 - U.R. Sed. BRIN/Del (BR) Registrazione Volume 346 n. 7 registrato in data 12/09/1994 - GUCC			
Indirizzo: Via n. 3904 2/1999 in atto del 01/10/1999			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Comune TORCHIAROLO (BR)		(1) Proprietà fino al 22/03/1994
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 31/01/1985			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Data presentazione: 23/10/1999 - Data: 21/10/2024 - n T296195 - Richiedente: CVLVNT65H23B180Q

MODULARIO F. fig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
		LIRE 250	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>TORCHIAROLO</u> via <u>G. LEOPARDI</u> civ. <u>41</u>			
VIA G. LEOPARDI			
			Catasto Edilizio URBANO - Situazione al 21/10/2024 - Comune di TORCHIAROLO (L.113) - < Foglio 23 - Particella 546 - Subalmeno 5 > VIA LEOPARDI GIACOMO n. 41, Piano T
			ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal <u>ING. MAGGIO</u> Titolo (cognome e nome) <u>GIOVANNI</u>	
Utile planimetria in atto		RISERVATO ALL'UFFICIO 3203/16 2035	
Data presentazione: 23/10/1999 - Data: 21/10/2024 - n T296195 - Richiedente: CVLVNT65H23B180Q Totale schede: 3 - Formulario di acquisizione: A - Data di approvazione: 21/10/2024 - n. 246 - sub			

Data: 18/03/2025 - n. T384044 - Richiedente: CVL\NT65H23B180Q

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brindisi	Dichiarazione protocollo n. BR0250666 del 09/10/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Torchiarolo Via Giacomo Leopardi civ. 41	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 546 Subalterno: 7	Compilata da: Maggio Giovanni Iseritto all'albo: Ingegneri Prov. Brindisi N. 322
Scheda n. 1 Scala 1:200		
Ultima planimetria in atti Data: 18/03/2025 - n. T384044 - Richiedente: CVL\NT65H23B180Q Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2025 - Comune di TORCHIAROLO(L.213) - < Foglio 23 - Particella 546 - Subalterno 7 >
 VIA LEOPARDI GIACOMO n. 41 Piano T

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



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

Protocollo AN-PR: 195112147



COMUNE DI TORCHIAROLO

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 31/12/1977, n.2238
visati i dati registrati nel sistema di riferimento

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA LEONARDO NICCOLÒ N. 43
Comune TORCHIAROLO (BR)

risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
Data di nascita [redacted] di SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Atto N. 416 parte I serie A - anno 1992 - Comune di SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
Data di nascita [redacted] di SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Atto N. 340 parte I serie A - anno 1992 - Comune di SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
Data di nascita [redacted] di TORCHIAROLO (BR)
Atto N. 11 parte I serie A - anno 2011 - Comune di TORCHIAROLO (BR)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
Data di nascita [redacted] di TORCHIAROLO (BR)
Atto N. 1 parte II serie B - anno 2014 - Comune di TORCHIAROLO (BR) - ufficio I
(C.F. [redacted])

Data 17/09/2022

L'ufficiale di anagrafe del Comune di Torchiarolo



Chiodino Lorenzo
Uff. Anagrafe

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI UFFICI DELLE AMMINISTRAZIONI O AI SERVIZI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (D.M. 29 dicembre 2000, n.445)

Esente da imposta di bollo

Comune di Torchiarolo - Protocollo N°0016116 del 13-09-2024

Firma n°: MARINA770 MAURIZIO Finessi Da: API IRAPPEC S. P. A. NIC CA 3 Serial#: 2e100d16c-5080a0498h0a06f311a27479





Comune di Torchiarolo
Provincia di Brindisi

Servizio
Demografico

V. G. Settore Demografico - 73018 Torchiarolo (BR) - Tel. 0832/047111 - Fax 0832/047112
P. G. Settore Demografico - 73018 Torchiarolo (BR) - Tel. 0832/047113 - Fax 0832/047114

Ufficio Stato Civile

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

L'Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2008 Numero 6 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il dieci settembre duemilaotto
nel Comune di TORCHIAROLO (BR)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[Redacted]	[Redacted]
nato a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)	nata a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
[Redacted]	[Redacted]
Atto n. [Redacted] p. I s. A anno uff	Atto n. [Redacted] p. I s. A anno uff
Residente a TORCHIAROLO (BR)	Residente a TORCHIAROLO (BR)

Rilasciato con modalità C. n. a libera

Esenzione dal costo di tutela dell'atto - Circolare 5/1/1998 - art. 110 DPR n. 390/2000

TORCHIAROLO (BR) - 10/09/2008

Ora 08:22



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Chiarino Graziano

Ufficiale di Stato Civile

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L. DPR 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 133/2011)

Comune di Torchiarolo - Protocollo n°0016116 del 13-09-2008

Firmato Da: MARINAZZO MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. - NIG CA. 3. Serial#: 2e109915-f090e9f8b0e96f611d4d7d08





Comune di Torchiarolo
Provincia di Brindisi

Servizio
Demografico

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'Ufficiale di Anagrafe,
visi gli atti in ufficio

certifica che



nata il [redacted] a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Atto N. [redacted] p.l.s.A - SAN PIETRO VERNOTICO (BR)

ha avuto i seguenti movimenti

Indirizzi nel Comune: VIA ROMA Nr. 1	dal 06-06-1982	fino al 16-03-2009
VIA LEOPARDI GIACOMO Nr. 43	dal 17-03-2009	a tutt'oggi

Riferente con modalità Evento
Uso C.F.U. nominato dal Tribunale a cura di CURATORE FALLIMENTARI - art 16 (art. 6) - DPR 642/1972
Diritti reg. 1027

TORCHIAROLO (BR) 7-09-2004
Ora 08:25



UFFICIALE DI ANAGRAFE
[Signature]
Giancarlo Chiommi

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art 15 della Legge 153/2011)

Comune di Torchiarolo - Protocollo N°0016116 del 13-09-2024

Stampa N°: MADINA770 MAILIBITIC Emesso N°: ADIBADEFC 0 0 A NIC PA 2 Cont:14-9-1000154-5080-0580-0580-14-9-147400





Comune di Torchiarolo
Provincia di Brindisi

Servizio
Demografico

Via C. Giulio Cesare - C.A. 72000 Tel. 0871622065 - Fax 0871622072
Ricevitoria - C.A. 72000 P.I. 01413450740 - C.F. 43002110742

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L. Ufficiale di Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,

certifico che

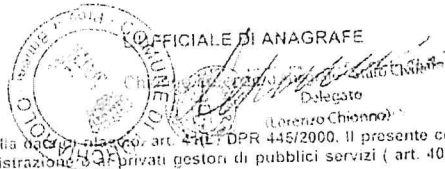
██████████
nato il ██████████ a SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Atto N. ██████████ p.l.a. - SAN PIETRO VERNOTICO (BR)

ha avuto i seguenti movimenti

Indirizzi nel Comune
VIA LEOPARDI GIACOMO N° 43 dal 04-03-1999 a tutt'oggi

Rilasciato con modalità Esente
Usò C.T.U. nominata dal Tribunale e dal P.M. CUPATORE FALLIMENTARE - art. 16, tab. III B - DPR 642/1972
Distanza reg. 1029

TORCHIAROLO (BR) - 13-09-2024
Or. 05/23



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 24 del DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art. 15 della Legge 132/2011)

Comune di Torchiarolo - Protocollo N° 0016116 del 13-09-2024

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

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

Descrizione dei luoghi

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

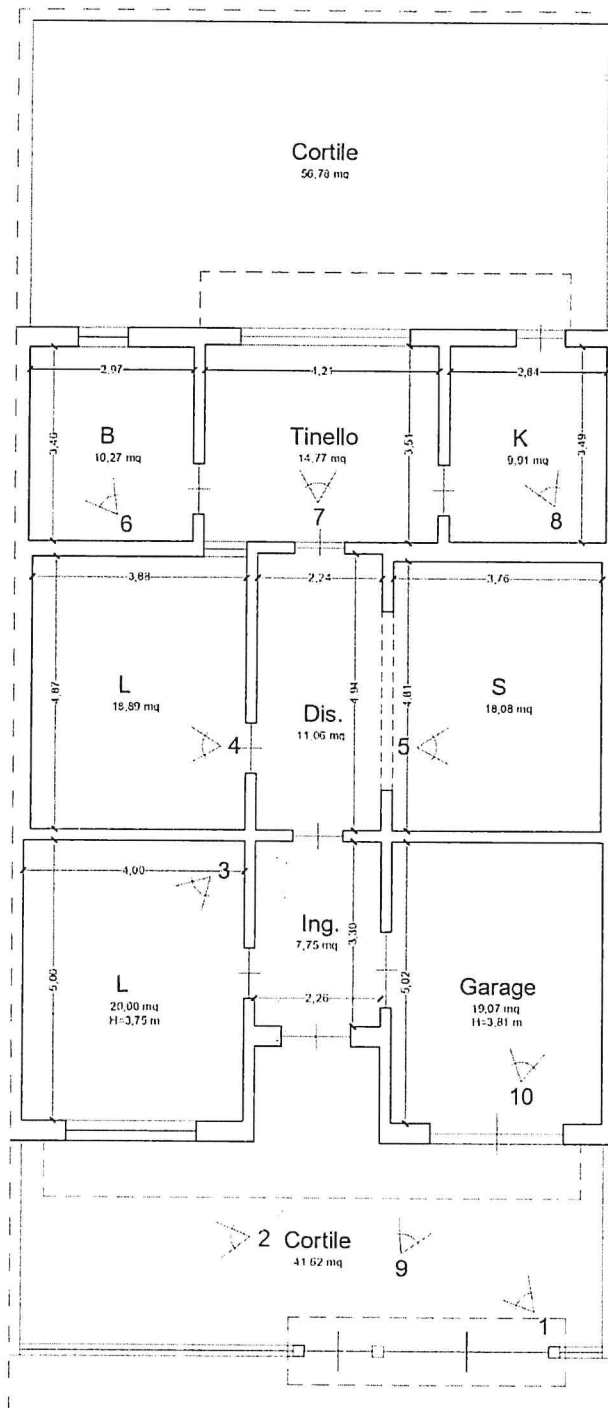


mq., rendita catastale 343,44 e sempre foglio 23 e p.lla 546, mentre il sub è il 7 (il garage).

Il fabbricato in cui è posto il compendio pignorato confina per un lato con la strada citata e per gli altri tre lati con altre proprietà. Più precisamente a nord e a nord-ovest con la particella 494, a nord con le particelle 470 e 649, ad est e a sud con le particelle 469 e 1511, a sud con la strada pubblica.

Durante i sopralluoghi si è proceduto ad effettuare una idonea **rilevazione fotografica**, in allegato, sia all'esterno che all'interno, per restituire lo stato dei luoghi e il loro grado di conservazione e utilizzo. Contestualmente si è eseguita la **rilevazione metrico-architettonica** del compendio, restituita graficamente **in formato vettoriale al C.A.D.** (Computer Aided Design) (**All. 7a e 7b**), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici reali, ai fini della determinazione della superficie commerciale (**Allegato C, D.P.R. 138/1998**) per le successive operazioni di stima.

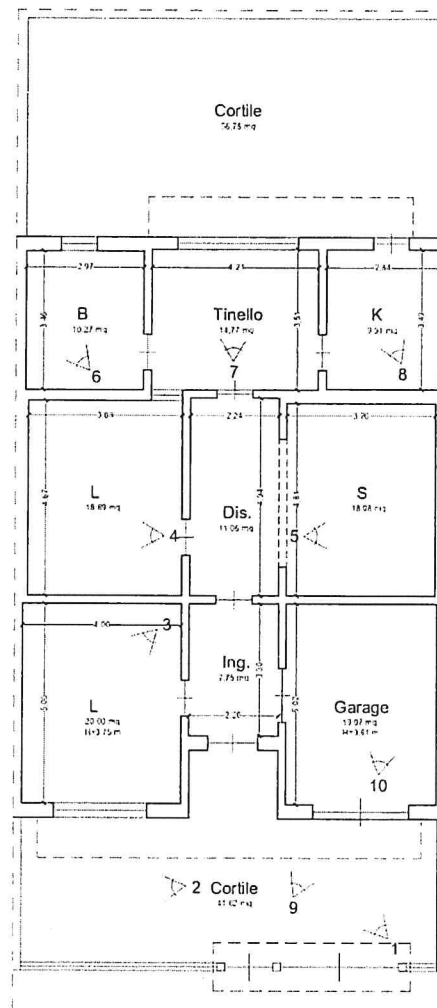




VIA G. LEOPARDI, n. 43
PIANO TERRA

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





VIA G. LEOPARDI, n. 43
PIANO TERRA

CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO:

Superficie lorda = 134,51 mq

Superficie netta = 110,43 mq

Superfici esterne = 98,40 mq

CALCOLO SUPERFICI GARAGE:

Superficie lorda = 23,21 mq

Superficie netta = 19,07 mq

Queste operazioni sono state confrontate, per la verifica della conformità dei luoghi, con le documentazioni reperite presso gli uffici competenti di natura amministrativa e "urbanistico-edilizia" e "catastale".

Sempre durante i sopralluoghi si è verificato se qualcuno occupa l'immobile, ai fini dell'accertamento del titolo di occupazione. Quanto rilevato è stato confrontato con il certificato di residenza acquisito preliminarmente presso l'Ufficio Comunale, attestandone la conformità.

L'immobile si pone con natura di tipo bi-famigliare, quindi privo della costituzione di un sia pur piccolo condominio. Il bene, infatti, si riferisce allo stesso nucleo familiare di provenienza. Il debitore occupa per intero il piano terreno, mentre



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

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

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



Prof. N° 4588

Pratica N° 127

Comune di TORCHIAROLO (Brindisi)

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. [REDACTED] - Via Fara
 unto a [REDACTED] il [REDACTED]
 tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire una casa di abitazione
 in questo Comune: catasto foglio [REDACTED] mappale N° [REDACTED] in località Torchiarolo
 Via nuova N° [REDACTED];

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

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 11/11/1967;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 11/11/1967;

(1)

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

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

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

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

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

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

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

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

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

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

Concede il proprio

NULLA OSTA

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

Comune di Torchiarolo - Protocollo N°0016615 del 18-09-2024

Firmato Da: MARINAZZO MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPFC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e10c93f6-f080a05f80a06811e0d7f02c



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalla Residenza municipale.

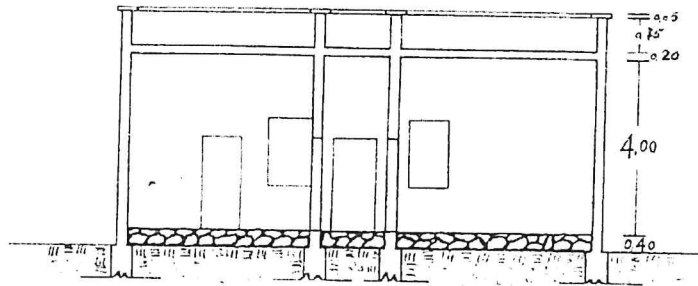
5/3/

196-8

Timbro

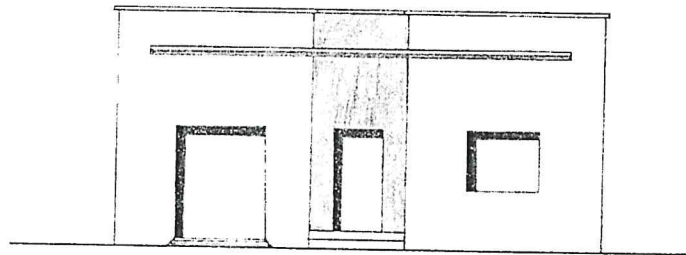
IL SINDACO
(Vincenzo Ferrone)

Comune di Forchiarolo - Protocollo N°0016615 del 19-09-2024



Sezione A-B

Comune di Tornabuoni - Protocollo n° 0016615 del 19-09-2021



facciata



Pubblicate all'Albo Pretore
il _____ giorno festivo
dal 21-2-77 al 7-3-77
IL MESSO COMUNALE

Prot. N. 425

Pratica N. 2

COMUNE DI TORCHIAROLO

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. MARINAZZO MAURIZIO MARIO CROCEPISSO
nato a Torchiarolo il 11/10/47 ; tendente ad ottenere l'auto-
rizzazione ad eseguire in questo Comune (catasto foglio _____ mappali N. _____)
Via G. LEONARDI N. _____ I lavori di:
Superelevazione dell'abitazione civile di sua proprietà

- Visti gli atti tecnici e amministrativi;
- Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. _____ in data 27-1-77;
- Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;
- Vista la legge 17 agosto 1942, N. 1150;
- Vista la legge 6 agosto 1967, N. 765;
- Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, N. 363;

(1)

Concede

L I C E N Z A

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

Comune di Torchiarolo - Protocollo N°0016615 del 19-09-2024



- 1) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare la via e gli spazi pubblici adiacenti o debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa;
- 3) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti la via, lo area o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.
Le aree o spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) - per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza o muniti di lanterna a luce rossa da mantenersi acceso dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1685, sullo opere in conglomerato cementizio normale o precompresso ed a struttura metallica, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1624, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per la zona sismica»;
- 11) - Il titolare della licenza, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);
- 12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765);
- 13) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

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

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

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

Dalla Residenza municipale, li

IL SINDACO

ALL'UFFICIO DI POLIZIA URBANA

S E D E

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

IL SINDACO

Comune di Forchiarolo - Protocollo N°0016615 del 19-09-2024

Comune di Torchiarolo

Prov. di Brindisi

PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE
DELL' ABITAZIONE CIVILE SITA NEL CO-
MUNE SUDETTO E ATTUALMENTE A
PIANO TERRA.

PROPRIETA' : [REDACTED]

il progettista

Gianni J. Muscare



il direttore dei lavori

Gianni J. Muscare

DATI PLANIVOLUMETRICI

	STATO ATTUALE	A LAVORI ESEGUITI
SUP. LOTTO	mq 310.50	mq 310.50
SUP. COPERTA	mq 136.00	mq 136.00
RAPP. COPERT.	43.80%	43.80%
VOL. AMMISS.	mc. 931.50	mc. 931.50
VOL. EFFETTIVO	mc. 540.00	mc. 928.00
IND. FABBRICAZ.	1.74 mc/mq	2.98 mc/mq

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

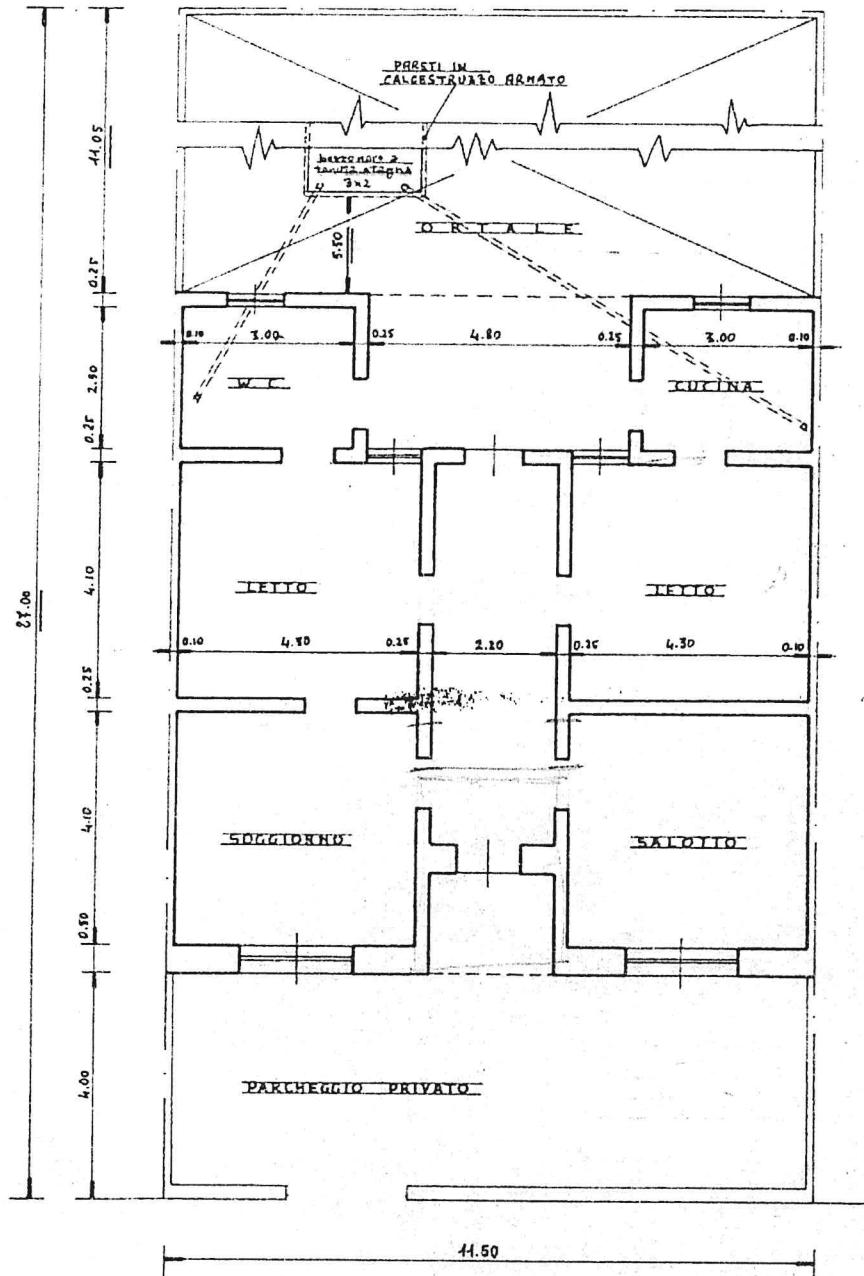
Il Presidente
o il Componente Delegato

Gianni J. Muscare

PLA

Comune di Torchiarolo - Protocollo N°0016615 del 19-09-2024

Firmato Da: MARINA770 MAILIRITIO Emesso Da: ARIRAPDFC S P A NG CA 3 Serial#: 2610024E-F0800-0E800-0E800-0E80140-77400



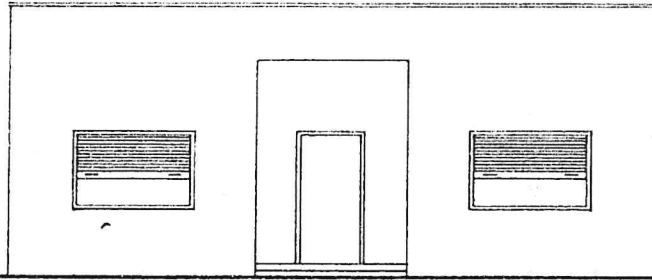
N.B.: Le quote sotto fuori scala

Comune di Forchiaro - Protocollo N°0016615 del 19-09-2024

PIANTA PIANO TERRA ESISTENTE

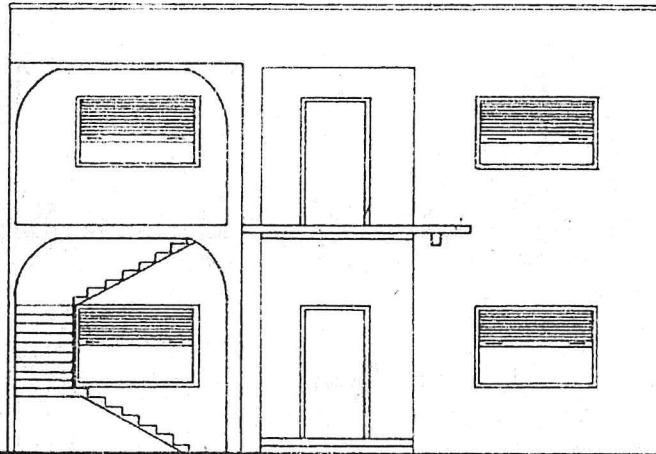
1:100





PROSPETTO ATTUALE

1 : 100



PROSPETTO MODIFICATO

1 : 100

8.00
Comune di Torchiacolo - Protocollo N°0016615 del 19-09-2024



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

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



Comune di Torchiarolo

(Prov. di Brindisi)

72020 - Torchiarolo Via C. Colombo snc

Legal mail: protocollo@pec.comune.torchiarolo.br.it

Tel. 0831/622085

AREA V - URBANISTICA - EDILIZIA - AMBIENTE

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

Vista la nota di cui all'oggetto

SI COMUNICA

che l'immobile di cui alla richiesta censito al NCEU al foglio 23, particella 546, sub 7, ricade in zona tipizzata dal PRG comunale come B.1.1 Zona di Completamento Edilizio.

PRESCRIZIONI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

Altezza massima:

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

Indice di copertura:

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

Distacchi minimi dagli edifici e dai confini:

È ammessa la costruzione in aderenza o sul confine.

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

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

Parcheggi:

1 mq. Ogni 10 mc di costruzione.

Il Responsabile di Posizione 05

Area Tecnica

arch. Serena Carrieri



Comune di Torchiarolo - Protocollo N°0016413 del 19-09-2024

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

Repertorio N.70.277

Raccolta N.18.091

Stralcio divisionale

REPUBBLICA ITALIANA

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

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

sono presenti

- [redacted] nato a San Pietro Vernotico il [redacted] [redacted] operaio, residente in Torchiarolo alla via G.Leopardi n.43, celibe;
- [redacted] nata a Torchiarolo il [redacted] [redacted] ivi residente alla via G.Leopardi n.43, casalinga, vedova;
- [redacted] nata a Torchiarolo il giorno [redacted] [redacted], residente in Torchiarolo alla via Monti n.26, casalinga, in comunione legale;
- [redacted] nato a Torchiarolo il [redacted] [redacted] residente in Torchiarolo alla via Monti n.26/A, operaio, in comunione legale.

Della loro identità personale io notaio sono certo.



Le parti dichiarano e premettono:

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

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

*** alla via Leopardi n.41:**

- appartamento per civile abitazione, a piano terra, composto di vani tre ed accessori nonché un vano di pertinenza adibito a garage a piano terra; nel N.C.E.U. al foglio 23, particella n.546 sub.5, via Leopardi n.41, piano terra, cat. A/3, cl.5, vani 5,0, RC Euro 343,44 (l'appartamento) e particella n.546 sub.7, via Leopardi n.41, piano terra, cat. C/6, cl.5, mq.18, RC Euro 41,83 (il garage).

*** alla via Monti n.26/A:**

- appartamento per civile abitazione, a piano terra, composto di vani cinque ed accessori, ortale nonché garage di pertinenza a piano terra; nel N.C.E.U. al foglio 23, particella n.998 sub.1 graffata con il sub.8, via Monti, piano terra, cat. A/2, cl.5, vani 9,0, RC Euro 906,38 (l'appartamento) e particella n.998 sub.2, via Monti sn, piano terra, cat. C/6, cl.5, mq.24, RC 55,78 (il garage).

*** alla via Monti n.26:**

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



sub.4, via Monti, piano primo, cat. A/2, cl.5, vani 8,5, RC Euro 856,03 (l'appartamento) e particella n.998 sub.3, via Monti sn, piano terra, cat. C/6, cl.5, mq.25, RC 58,10 (il garage):

- che è loro intenzione attribuire alcuni dei predetti immobili a [REDACTED] ed a [REDACTED], rimanendo da attribuirsi a [REDACTED] e [REDACTED] con atto successivo, la restante proprietà.

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale del presente atto esse parti, formati due lotti, di comune accordo se li attribuiscono come segue.

Primo Lotto

A [REDACTED] che accetta e dichiara di ricevere, si attribuisce la piena proprietà dei seguenti immobili in TORCHIAROLO alla via Monti n.26/A e più precisamente:

- appartamento per civile abitazione, a piano terra, composto di vani cinque ed accessori, ortale nonché garage di pertinenza a piano terra; nel M.C.E.U. al foglio 23, particella n.998 sub.1 graffata con il sub.8, via Monti, piano terra, cat. A/2, cl.5, vani 9,0, RC Euro 906,38 (l'appartamento) e particella n.998 sub.2, via Monti sn, piano terra, cat. C/6, cl.5, mq.24, RC 55,78 (il garage).

Valore dichiarato della quota attribuita Euro 111.129,48 (centoundicimilacentotrentanove virgola quarantotto).

Secondo Lotto

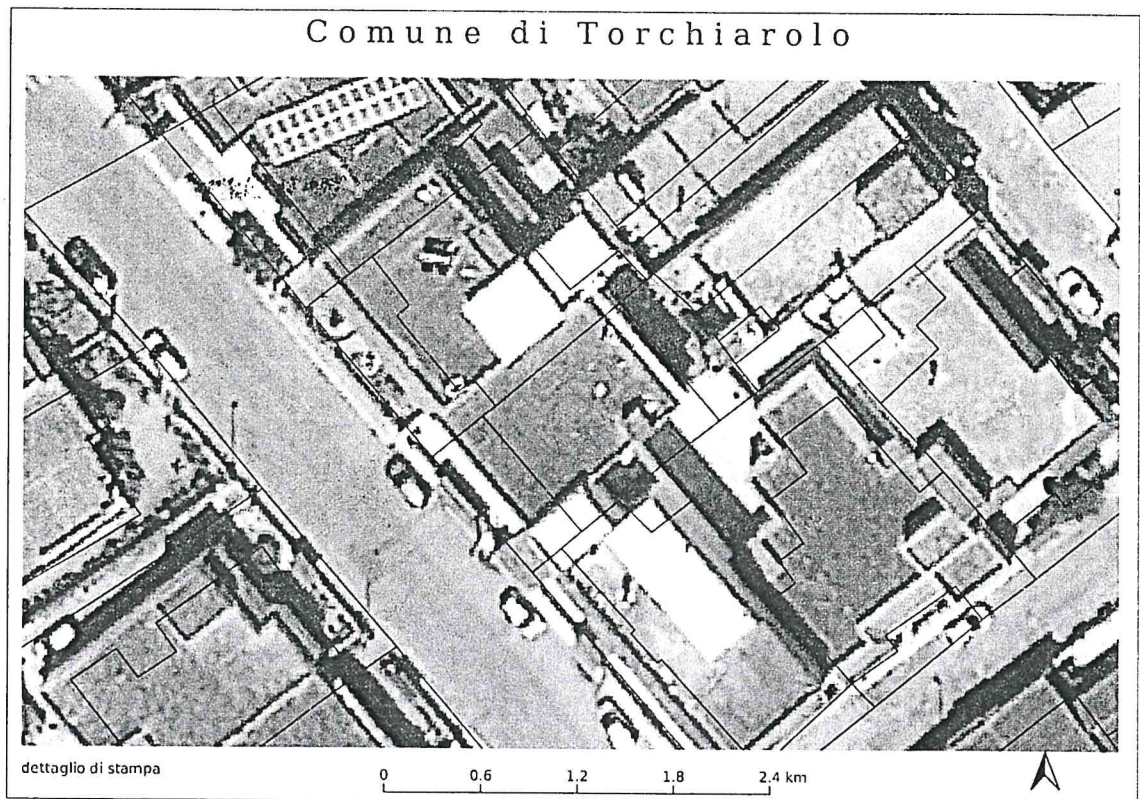


Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

In ordine ai **diritti reali pignorati**, si attesta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine ai **beni pignorati**, è stato già chiarito l'oggetto del pignoramento, avendo assunto come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento stesso. Come già riportato, i dati di riferimento assunti sono: comune censuario (Torchiarolo), foglio (23), p.lla (546) e sub catastali (5 e 7).

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto ci soccorre l'utilizzo della ortofoto, anche in sovrapposizione allo strumento urbanistico vigente, come reperite sul sito del Comune di Torchiarolo, e dell'estratto di mappa catastale. (All.ti -11-12-13).



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

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

Descrizione del lotto.

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

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

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

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

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



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

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

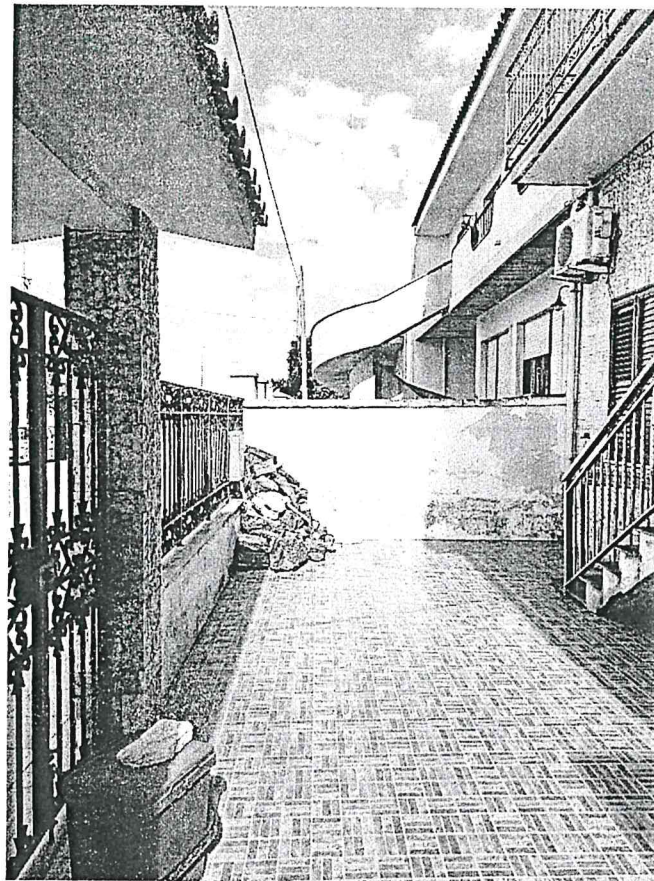
Nella planimetria in allegato sono riportate le superfici netta e lorda ambiente per ambiente, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima.

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

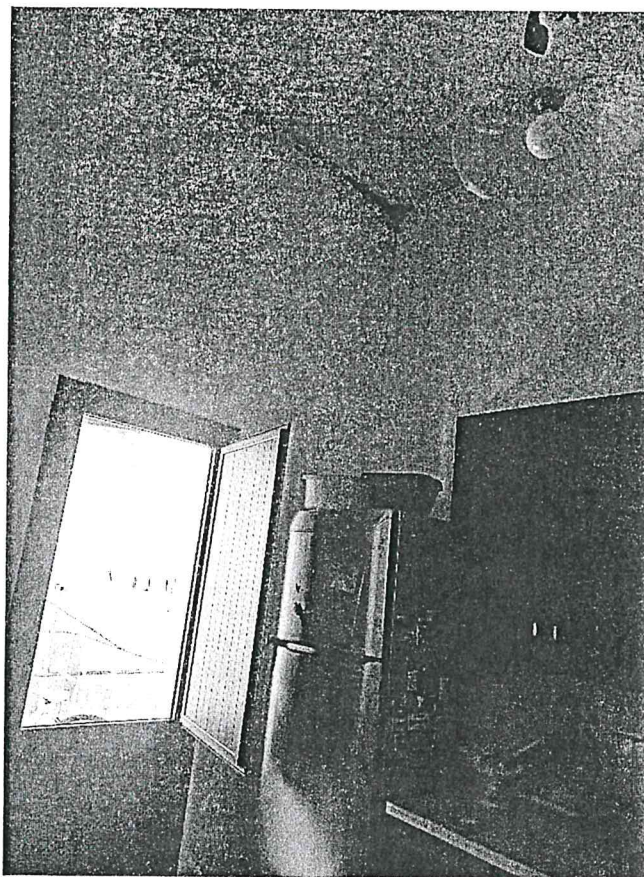
Al riguardo si rappresenta il lotto di vendita in formato UNI A3, con gli appositi elaborati grafici, di cui quelli rappresentativi della planimetria aerofotogrammetrica dell'ambito urbano con l'individuazione del bene oggetto di vendita e con la sovrapposizione della tavola delle zone relativa allo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

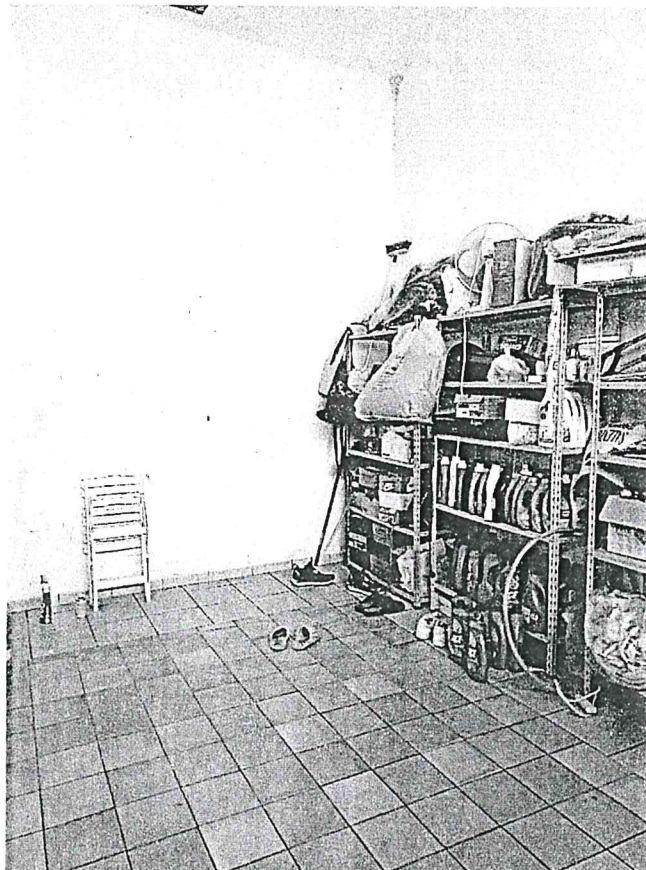
(All. 14 foto da 1 a 10)











Presso gli uffici competenti del Comune di Torchiarolo si è potuta anche verificare la mancata presenza di una **dichiarazione di agibilità** per il fabbricato ed acquisito, invece, il **certificato aggiornato di destinazione urbanistica** relativo.

Stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile.

In questa fase si precisa che l'immobile pignorato risulta occupato dal **debitore esecutato**, [REDACTED], dalla coniuge, [REDACTED] e dai suoi due figli [REDACTED].

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si è, quindi, proceduto alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare si è:

- a) verificata l'assenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e, quindi, di pendenze di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.
- b) verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati e, quindi, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati.

La documentazione così acquisita è allegata alla relazione;

- non sussistono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- non esiste un condominio e, quindi, un **regolamento condominiale**;
- non vi sono **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Sono state segnalate le difformità edilizie e catastali, i cui costi per la regolarizzazione sono stati determinati in detrazione rispetto al prezzo base d'asta.

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo e livello o uso civico.

Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non sono state fornite dal debitore esecutato **informazioni, neanche parziali, concernenti** :

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (non riferendoci a quelle condominiali ordinarie);
- 2) pertanto non vi sono notizie in merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né ad eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

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

Valutazione del bene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Da cui deriva:

mq. 151,79 X 510,00 €/mq. = € 77.412,90, che si arrotonda a € 77.400,00.

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



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

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

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

Applicando una riduzione prudenziale del 15% come sopra specificato, il prezzo riveniente è:
 € 65.790,00, che si arrotonda a € 65.700,00.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe.

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

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

SEZIONE B: AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice autorizza l'esperto:

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



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

nonché:

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

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

SEZIONE C: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

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

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



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

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

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



