

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 178/2023

PROMOSSO DA

“AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.”

CONTRO

“****”

Il C.T.U.

dott. ing. Paolo Carella

Sommario

0. INTRODUZIONE.....	3
0.1 QUESITI	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.5 OPERAZIONI PERITALI	8
0.6 SOPRALLUOGHI	8
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	8
1. LOTTO N. 1	10
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	10
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	10
1.3 FABBRICATO	10
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	10
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	11
1.6 STATO MANUTENTIVO.....	11
1.7 AMBIENTI STATO DEI LUOGHI	11
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	12
1.9 CONFINI	12
1.10 PRATICA EDILIZIA	12
1.11 AGIBILITÀ	12
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	12
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI	12
1.14 STATO DI POSSESSO.....	13
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	13
1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale	13
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	14
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	14
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	14
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	14
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	14
1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica	14
1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità.....	15
1.21 CONCLUSIONI.....	15
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	15
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	15
1.24 PREZZO STIMATO	16
2. DESCRIZIONI SINTETICHE.....	17
2.1 LOTTO N. 1	17
INDICE ALLEGATI	18

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 19/02/2024

Con provvedimento del 8/02/2024, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Zanna ha disposto: che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure - se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura,

nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9) *Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*

10) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

11) *ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento 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 del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

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

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati storici e quelli attuali degli immobili pignorati.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALTA DAGLI ATTI

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Statte		
178-2023	1	Piena proprietà della quota pari a 1/1 del locale autorimessa sito in Statte (TA) alla via Palestrina, piano S1, in catasto fabbricati al foglio 15 particella 391 sub. 3, categoria C/6, mq 73
	2	Piena proprietà della quota pari a 1/1 del fabbricato in corso di costruzione sito in Statte (TA) alla via Palestrina, piano T, in catasto fabbricati al foglio 15 particella 391 sub. 1, categoria F/3
	3	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione di tipo economico sita in Statte (TA) alla via Palestrina, piano 1, in catasto fabbricati al foglio 15 particella 391 sub. 2, categoria A/3, vani 8

Catasto fabbricati - Dati originali riportati nell'atto di pignoramento

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Statte							
1	15	391	3	C/6	2	73 mq	€ 188,51
2	15	391	1	F/3			
3	15	391	2	A/3	3	8,0 vani	€ 723,04
In ditta: ***, proprietà per 10/1000 (da rettificare)							

Catasto fabbricati - Dati aggiornati

Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Statte								
1		15	391	3	C/6	2	73 mq	€ 188,51
2		15	391	1	F/3			
3		15	391	2	A/3	3	8,0 vani	€ 723,04
In ditta: ***, proprietà per 10/1000 (da rettificare)								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Per un refuso, sulla visura catastale dei tre immobili oggetto di pignoramento è riportato erroneamente, come ditta intestata, ***, proprietà 10/1000 anziché 1000/1000 (Allegato D).

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che la debitrice (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza – Allegato C –).

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, avv. Angelo Messinese, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) alla debitrice, il sopralluogo presso gli immobili pignorati per il giorno 26/03/2024 alle ore 9:00. In tal giorno, lo scrivente si è recato, in compagnia del custode giudiziario, presso gli immobili pignorati, a Statte, dove, è stato ricevuto dalla debitrice che ha concesso l'accesso ai luoghi. Le operazioni di sopralluogo, con le indagini metriche e fotografiche, sono proseguite in data 7/05/2024 alle ore 09.00. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>					
<i>Comune di Statte</i>							
178/2023	1	Piena proprietà della quota intera di un fabbricato con area di pertinenza, sito a Statte, in via Pierluigi da Palestrina (già via Palestrina n. 9) angolo via Orazio Vecchi, composto da un immobile in fase di costruzione al piano terra, un appartamento di tipo economico al primo piano e da un locale autorimessa al piano seminterrato, identificati in catasto fabbricati rispettivamente al foglio 15 particella 391 subb. 1, 2 e 3, oltreché dall'area di pertinenza comune a tutti i subalterni.					
<i>Catasto fabbricati - Lotto reindividuato</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>

Comune di Statte							
1	15	391	1	F/3			
	15	391	2	A/3	3	8,0 vani	€ 723,04
	15	391	3	C/6	2	73 mq	€ 188,51
In ditta: ***, proprietà per 10/1000 (da rettificare)							

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota intera di un fabbricato con area di pertinenza, sito a Statte, in via Pierluigi da Palestrina (già via Palestrina n. 9) angolo via Orazio Vecchi, composto da un immobile in fase di costruzione al piano terra, un appartamento di tipo economico al primo piano e da un locale autorimessa al piano seminterrato, identificati in catasto fabbricati rispettivamente al foglio 15 particella 391 subb. 1, 2 e 3, oltretutto dall'area di pertinenza comune a tutti i subalterni (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Statte, in una zona suburbana, provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

1.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato, dotato di un piano seminterrato e due piani fuori terra, all'interno di un lotto delimitato da una recinzione. L'accesso dalla strada pubblica è garantito da un cancello pedonale, su entrambe le vie, e da uno carrabile. Gli infissi esterni del fabbricato, ove presenti, sono in anticorodal, con avvolgibili interni. Il fabbricato, all'esterno, risulta rifinito parzialmente solo al primo piano con intonaco grezzo. È, inoltre, allacciato alla sola rete urbana di elettricità.

1.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie allegate alle pratiche edilizie (Allegato F) e nella rappresentazione dei luoghi rilevata per il piano terra in fase di sopralluogo (Allegato G), è indicata la distribuzione degli ambienti.

Al piano cantinato, dalla superficie lorda di circa 108 mq e altezza di circa 2,5 m, cui si giunge attraverso il vano scale, è ricavato un locale deposito, un locale tecnico e l'autorimessa cui si giunge anche da una rampa esterna. Al piano terra, è realizzato un appartamento, in fase di costruzione, diviso, come apparso in fase di sopralluogo, in due appartamenti. La superficie lorda complessiva è di circa 210 mq, l'altezza utile di circa 3,1 m. All'esterno si completa con terrazze dalla superficie complessiva di circa 28,0 mq. Al primo piano è realizzato un secondo appartamento, composto da una cucina/pranzo, da tre stanze da letto, da due bagni, da uno studio, da un ripostiglio e da un salone. La superficie lorda è di circa 210 mq, l'altezza utile di circa 3,0 m. All'esterno si completa con un balcone che circonda l'intero appartamento dalla

superficie di circa 103 mq.

La superficie catastale del lotto, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, è di 1.223 mq, in parte arredata a verde ed in parte pavimentata in cemento.

1.5 Materiali e impianti

Gli ambienti del solo appartamento al primo piano sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. L'immobile è privo di porte interne. Gli infissi esterni sono in anticorodal con avvolgibili interni e zanzariere, ove presenti. L'unico bagno rifinito al primo piano ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica ed è dotato di accessori sanitari e rubinetteria. L'appartamento al primo piano è dotato dell'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Per il riscaldamento si fa utilizzo di stufe. L'appartamento al piano terra e il locale al piano seminterrato sono allo stato rustico privi di rifiniture (un angolo di un ambiente del piano seminterrato ha una porzione di parete rivestita con piastrelle in ceramica). La porta esterna del locale autorimessa è metallica, quelle dell'appartamento al piano terra sono in legno. Nell'area di pertinenza sono presenti una cisterna interrata di acqua non utilizzata ed una fossa settica per lo smaltimento delle acque reflue non adeguata alle norme vigenti. Non c'è allaccio ai servizi comunali di acquedotto e fognatura.

1.6 Stato manutentivo

Il fabbricato complessivamente si presenta in modeste condizioni di conservazione e manutenzione. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per i prospetti esterni non rifiniti e per le pensiline ammalorate, come anche per la recinzione. La mancanza di agibilità non consente di asserire che gli impianti presenti siano adeguati alle norme vigenti. All'interno dell'appartamento del primo piano sono assenti gli infissi interni e la pavimentazione, in alcune zone, è ammalorata. L'appartamento al piano terra è allo stato grezzo, privo di impianti e finiture interne ed esterne. Privo parzialmente di finiture interne ed esterne è anche il piano seminterrato.

1.7 Ambienti stato dei luoghi

La distribuzione degli ambienti e le relative misure sono riportate nei grafici allegati alla pratica edilizia (Allegato F) e nella rappresentazione del piano terra rilevata durante le operazioni di sopralluogo (Allegato G).

Riepilogo ambienti

Tipologia	Area (mq)
Lorda (P.S1 – autorimessa)	107,8
Lorda (P.S1 – vano scale)	14,5
Lorda (P.T – appartamento)	211,7
Lorda (P.1 – appartamento)	211,7
Scoperta (P.T - terrazze)	28,5
Scoperta (P.1 - balcone)	103,3
Superficie catastale lotto	1.223,0

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con via Pierluigi da Palestrina, con via Orazio Vecchi, con proprietà *** e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato, realizzato in assenza di titolo, ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 89, rilasciata in data 26/05/2004 (Allegato F).

1.11 Agibilità

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 21/06/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 15 Particella 391 subb. 1, 2, 3 – ***						
proprietà	1/1	Atto di donazione	notaio Girolamo Buonfrate	1° luglio 1983	28 luglio 1983	12605
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	rogante	data	trascr.	nrp
----------------	-----------------	-------------	----------------	-------------	----------------	------------

Foglio 15 Particella 391 subb. 1, 2, 3 - ***						
dal 21/06/2023 al 28/07/1983	***	Atto di Donazione	notaio Girolamo Buonfrate	1° luglio 1983	28 luglio 1983	12605

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato dalla debitrice.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/

1.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/

1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
esecutato

/.

1.15.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

/

1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
12889	4/08/2005	Ipoteca volontaria	Banca Antonveneta S.P.A.

1.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
12889	21/06/2023	Pignoramento immobiliare	AMCO – Asset Management Company S.P.A.

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi, al primo piano e al piano seminterrato, non presenta complessivamente

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

difformità sostanziali rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 1.10 (Allegato F). Il piano terra, in fase di costruzione, al momento del sopralluogo, presenta difformità consistenti in una diversa distribuzione interna e variazione di prospetto, sanabili con un esborso di cui si terrà conto in fase di valutazione.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato I) presentano difformità rispetto allo stato dei luoghi, sanabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione commerciale del fabbricato.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

1.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. traser.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, l'appartamento al piano terra, nello stato di conservazione e di manutenzione in cui si trova, può risultare di scarso interesse se venduto separatamente. Analogamente, l'autorimessa trae la sua funzionalità dalla connessione con l'intero fabbricato. La vendita separata di tre lotti, costituiti dai tre immobili al piano seminterrato, piano terra e primo piano, comporterebbe, pertanto, una minore appetibilità di mercato ed una conseguente riduzione del valore rispetto al valore del lotto unico.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime

di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Statte, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, dell'assenza dell'agibilità, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 510,00/mq di superficie commerciale per il primo piano e di € 300,00/mq per il piano terra e quello seminterrato. Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (locali depositi e autorimessa, comunicanti con i locali principali, ragguagliati al 50%) e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone e terrazze, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota e area scoperta di pertinenza, ragguagliata al 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [211,7 + (25,0 \times 0,30 + 78,3 \times 0,1)] \times 510,00 \text{ €/mq} + [211,7 + (25,0 \times 0,30 + 3,5 \times 0,1) + 122,3 \times 0,5 + (1.123,0 - (211,7 + 14,5) - 28,5) \times 0,1] \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 227,03 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} + 367,53 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 115.785,30 + \text{€ } 110.259,00 = \text{€ } 226.044,30$$

1.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 22.604,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 3.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00



Spese condominiali insolute:



€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = € 226.044,30 - € (22.604,43 + 3.500,00) = € 199.939,87$ che si arrotonda a €
200.000,00.



2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà della quota intera di un fabbricato con area di pertinenza, sito a Statte, in via Pierluigi da Palestrina (già via Palestrina n. 9) angolo via Orazio Vecchi, composto da un immobile in fase di costruzione al piano terra, un appartamento di tipo economico al primo piano e da un locale autorimessa al piano seminterrato, identificati in catasto fabbricati rispettivamente al foglio 15 particella 391 subb. 1, 2 e 3, oltreché dall'area di pertinenza comune a tutti i subalterni.

Il lotto confina, nell'insieme, con via Pierluigi da Palestrina, con via Orazio Vecchi, con proprietà *** e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

Il fabbricato, privo del certificato di agibilità, non presenta complessivamente difformità sostanziali rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 89, rilasciata in data 26/05/2004.

L'immobile è occupato dalla debitrice.

Prezzo stimato: € 200.000,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 28 novembre 2025

Indice allegati

Allegato A – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*

Allegato B – *Verbale di sopralluogo*

Allegato C – *Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza*

Allegato D – *Lotto 1 – Visure catastali e foglio partita catasto fabbricati*

Allegato E – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

Allegato F – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*

Allegato G – *Lotto 1 – Planimetria piano terra*

Allegato H – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

Allegato I – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*

Allegato J – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*

Allegato K – *Schema riassuntivo dei lotti*

Allegato L – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*

Allegato M – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

Allegato N – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*