



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 314/2023



PROMOSSO DA



“OLYMPIA SPV S.R.L.”

CONTRO

“*”**



Il C.T.U.



dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. INTRODUZIONE.....	3
0.1 QUESITI	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.5 OPERAZIONI PERITALI	7
0.6 SOPRALLUOGHI	7
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	8
1. LOTTO N. 1.....	9
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	9
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	9
1.3 FABBRICATO	9
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	9
1.6 STATO MANUTENTIVO.....	10
1.7 AMBIENTI STATO DEI LUOGHI	10
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	10
1.9 CONFINI	11
1.10 PRATICA EDILIZIA	11
1.11 AGIBILITÀ	11
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	11
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
1.14 STATO DI POSSESSO.....	12
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
1.15.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	12
1.15.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	12
1.15.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	12
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	13
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	13
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	13
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	13
1.20.1 <i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	13
1.20.2 <i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	13
1.21 CONCLUSIONI.....	13
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	14
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	14
1.24 PREZZO STIMATO	14
2. DESCRIZIONI SINTETICHE.....	15
2.1 LOTTO N. 1	15
INDICE ALLEGATI	16

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 29/10/2025

Con provvedimento del 20/10/2025, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano 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 similare 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 teletrasmessi.

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 sono indicati i dati storici e quelli attuali degli immobili pignorati.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Statte</i>		
314-2023	1	Unità immobiliare sita in Statte (TA) alla via Ponchielli, riportata nel N.C.E.U al foglio 9, particella 600 sub. 2 cat. A/7.

<i>Catasto fabbricati - Dati originali</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>
<i>Comune di Statte</i>							
1	9	600	2	A/7	2	6,5 vani	€ 604,25
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

<i>Catasto fabbricati - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Statte</i>								
1		9	600	2	A/7	2	6,5 vani	€ 604,25
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Nulla da segnalare.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia l'immobile oggetto della stima (vedasi Allegati) che il debitore (estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio – Allegato C).

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Angela D'Aprile, custode giudiziario nominato dal Giudice,

previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) al debitore, il sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 20/01/2026 alle ore 9:00. In tale giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, si è recato presso l'immobile pignorato, a Statte, attendendo invano il debitore che ha disatteso l'appuntamento. Successivamente, le operazioni sono state concordate per il giorno 3/02/2025 alle ore 09.30. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, si è recato presso l'immobile pignorato a Statte, dove, ricevuto dal debitore, ha potuto effettuare le indagini metriche e fotografiche. 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>							
314-2023	1	Piena proprietà di un'abitazione in villino, al primo piano, con area di pertinenza, ubicata nel Comune di Statte, alla via Ponchielli n. 42, identificata in catasto fabbricati al foglio 9 particella 600 sub. 2.					
<i>Catasto fabbricati - Lotti reindividuati</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>
<i>Comune di Statte</i>							
1	9	600	2	A/7	2	6,5 vani	€ 604,25
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione in villino, al primo piano, con area di pertinenza, ubicata nel Comune di Statte, alla via Ponchielli n. 42, identificata in catasto fabbricati al foglio 9 particella 600 sub. 2 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

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

1.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato a due piani fuori terra, con copertura a falde, precisamente quello al primo piano, all'interno di un lotto delimitato da una recinzione in muratura. L'accesso dalla strada pubblica è garantito da un cancello carrabile. Il fabbricato è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne. In particolare, all'esterno risulta rifinito con intonaco plastico.

L'immobile è allacciato alla rete urbana di elettricità, acquedotto e fognatura.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra, accedendo, attraverso l'area di pertinenza, ad una terrazza coperta raggiungibile mediante una rampa di scale, è l'ingresso/soggiorno che permette l'accesso, a destra, alla cucina e, di fronte, mediante un disimpegno, a due stanze da letto, al WC e al salone. La superficie utile interna è di circa 94 mq. L'altezza massima interna è di circa 2,95, quella minima di circa 1,90 m. La superficie lorda è di circa 120 mq. All'esterno, si completa con due terrazze scoperte¹, dalla superficie complessiva di circa 51 mq, ad ovest e a sud del fabbricato, oltre alla terrazza coperta che consente l'accesso all'immobile, dalla superficie di circa 15 mq, posta ad est del fabbricato. L'area di pertinenza, in parte pavimentata ed in minima parte arredata a verde, ha superficie pari a circa 230 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'immobile sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le

¹ La più piccola delle terrazze scoperte è risultata inaccessibile

bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in acciaio. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Per l'acqua calda, si fa ricorso ad un boiler, per la cucina ad una bombola di gas. Per il riscaldamento si ricorre a stufe e a climatizzatori.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in apparenti discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con necessità di localizzati interventi di manutenzione straordinaria per porzioni di pavimento del terrazzo lesionato e sollevato, porzioni di battiscopa staccato e avvallamenti nell'area di pertinenza. Tuttavia, vi è la presenza di fenomeni fessurativi alle strutture dell'immobile sottostante che dovranno essere approfonditi e che potrebbero ripercuotersi anche nell'immobile oggetto di pignoramento. Inoltre, sulla base di quanto riportato nel par. 1.11, non è possibile esprimersi sulla conformità degli impianti alle norme vigenti.

1.7 Ambienti stato dei luoghi

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso/soggiorno	14,2
Cucina	4,4
Disimpegno	4,3
Salone	31,3
Letto	16,6
Letto	18,3
WC	5,0

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terrazza coperta	14,6
Terrazza	11,7
Terrazza	38,9
Area di pertinenza	230

Riepilogo ambienti

<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	94,1
Scoperta	65,2
Lorda	120,0
Area di pertinenza	230

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 Ponchielli e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Presso l'archivio edilizio è stata riscontrata la concessione edilizia in sanatoria n. 37 del 16/04/1997 oltreché l'autorizzazione n. 42 del 03/10/1998 (Allegato G), che tuttavia riguarda opere di manutenzione straordinaria (impermeabilizzazioni, pavimentazioni, intonaci e pitturazioni).

1.11 Agibilità

In base a quanto riscontrato nel Comune di Statte, l'immobile 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 24/10/2023, il diritto reale risulta:

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	nrp
<i>foglio 9 particella 600 sub. 2 - ***</i>						
Piena Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Arcangelo Rinaldi	7 ottobre 2008	14 ottobre 2008	21044

N.B.: L'atto di provenienza² 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
<i>foglio 9 particella 600 sub. 2 - ***</i>						
dal 24/10/2023 al 14/10/2008	***	Atto di compravendita	Arcangelo Rinaldi	7/10/2008	14/10/2008	21044
dal 14/10/2008 al 26/09/2074	***	Atto di compravendita	Antonio Vitale		26/09/1974	15575

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di

² Nell'atto di provenienza sono evidenziate, tra l'altro, servitù di attraversamento che riguardano l'area di pertinenza e l'appartamento.

trascrizione del pignoramento, per tutte le particelle oggetto di pignoramento.

1.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato dal debitore.

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

/.

1.15.2 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>
6887	14/10/2008	Ipoteca volontaria	Unicredit banca per la casa S.P.A.

1.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
21300	24/10/2023	Pignoramento immobiliare	Olympia SPV S.R.L.

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Condonabilità.

Non applicabile.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria. Alcune di esse (variazione di prospetto e diversa distribuzione interna e di piano) possono essere regolarizzate, in base alle norme urbanistiche vigenti, di altre (copertura della terrazza di ingresso), in prossimità di area ferroviaria e relativa fascia di rispetto, si ipotizzerà, ai fini della stima, la eliminazione con il ripristino dello stato dei luoghi legittimo, prevedendo, nella valutazione finale, l'esborso necessario. Infine, occorrerà rimuovere volumi presenti nell'area di pertinenza, non indicati nell'elaborato grafico allegato ai titoli

1.15.3.3 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale dell'abitazione (Allegato I) dovrà essere aggiornata, con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione finale.

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>
Si	---	Si	Si	---	Si	---

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

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	---	Si	---	Si	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

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, della mancanza di 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 € 450,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, ragguagliata 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:

$$V_{\text{immobile}} = [120,0 + (25,0 \times 0,3 + 40,2 \times 0,10) + 230 \times 0,1] \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 154,52 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 69.534,00$$

A tale valore, ai fini della stima, occorre sottrarre i costi per la demolizione dei fabbricati ritenuti non autorizzati e per regolarizzare le ulteriori difformità riscontrate.

1.23 Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 6.953,40
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 3.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (stima demolizione volumi e copertura abusiva):	€ 3.500,00
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
Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute:	€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 69.534,00 - \text{€ } (6.953,40 + 3.500,00 + 3.500,00) = \text{€ } 55.580,60 \text{ che si arrotonda a € } 56.000,00.$$

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà di un'abitazione in villino, al primo piano, con area di pertinenza, ubicata nel Comune di Statte, alla via Ponchielli n. 42, identificata in catasto fabbricati al foglio 9 particella 600 sub. 2.

Il lotto confina, nell'insieme, con via Ponchielli e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri. Per l'immobile, adibito ad abitazione in villino, privo di agibilità, sono state individuate, rispetto al titolo edilizio assentito, difformità regolarizzabili ed altre da eliminare per ripristinare lo stato dei luoghi legittimo, individuando un esborso di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Il lotto è nella disponibilità del debitore.

Valore stimato: € 56.000,00

Taranto, 17 aprile 2026

Indice allegati

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

Allegato B – *Verbale di sopralluogo*

Allegato C – *Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio*

Allegato D – *Lotto 1 – Visura catastale*

Allegato E – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

Allegato F – *Lotto 1 – Planimetria attuale*

Allegato G – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*

Allegato H – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

Allegato I – *Lotto 1 – Planimetria catastale*

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

Allegato M – *Schema riassuntivo dei lotti*

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

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

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