



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 129/2023

promosso da:

“EVOLVE S.P.V. s.r.l.”

contro

"[REDACTED]"

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele



Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 129/2023 R.E. promosso da "EVOLVE S.P.V. s.r.l." contro " [REDACTED] "

Il sottoscritto CTU Ing. Michele Semeraro, dalla lettura dell'atto di pignoramento e dalla documentazione facente parte del fascicolo della procedura esecutiva in oggetto, espletate tutte le attività necessarie per rispondere ai quesiti riportati nel provvedimento di nomina del CTU, ha redatto la seguente relazione.

Descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento	
Proc. n.	Descrizione beni
129/2023	- Piena proprietà della consistenza immobiliare che costituisce un'unica unità abitativa facente parte del piccolo fabbricato sito in Comune di Statte (Ta) alla via Principe di Piemonte n. 52, composta di un appartamento in piano terra rialzato formato da due piccoli vani e cucina e di un appartamento, in proiezione dello stesso, al piano primo, formato da due piccoli vani e cucina; il tutto in confine, nell'insieme, con la detta Via Principe di Piemonte, con proprietà Colacicco o aventi causa, con il vico Tata e con proprietà aventi causa Colucci, riportato nel N.C.E.U. del comune di Statte al fg. 12, p.lla 455, sub. 1, cat. A/4, classe 1°, vani 2,5, via Principe di Piemonte n. 50, piano S/I ed al fg. 12, p.lla 455, sub. 2, cat. A/4, classe 2°, vani 3, via Principe di Piemonte n. 52, piano 1°. Con ogni pertinenza, accessione e dipendenza, nulla escluso od eccettuato; - Piena proprietà della quota indivisa pari a 2/12 dell'appartamento sito in Comune di Statte alla via Giuseppe Tartini n. 7, piano terra di otto vani, nel N.C.E.U. del Comune di Statte riportato al fg. 7, p.lla 316, sub. 1, rendita 723,04 €, cat. A/3, 8 vani. Con ogni pertinenza, accessione e dipendenza, nulla escluso od eccettuato;

I lotti individuati sono 2. I dati catastali aggiornati sono i seguenti.



[illegible]

Sopralluoghi

E' stato eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 08.08.2023, in data 23.05.2024 e in data 07.02.2025. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dei fabbricati nonché sulle finiture degli stessi.

Alcune fotografie sono state inserite nella presente relazione. I verbali dei sopralluoghi sono riportati negli allegati della presente relazione.

Reindividuazione dei lotti

I lotti individuato sono 2.

Informazioni sul proprietario

Dal certificato anagrafico di Stato Civile acquisito risulta che l'esecutato risulta di stato libero.

Lotto 1



Descrizione sintetica: piena proprietà della consistenza immobiliare formata da due vecchie e fatiscenti abitazioni di tipo popolare, facenti parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Statte (Ta) alla via Principe di Piemonte n. 52, la prima posta al piano rialzato composta da due vani ed accessori con ingresso dall'androne del civico n. 52 e la se-



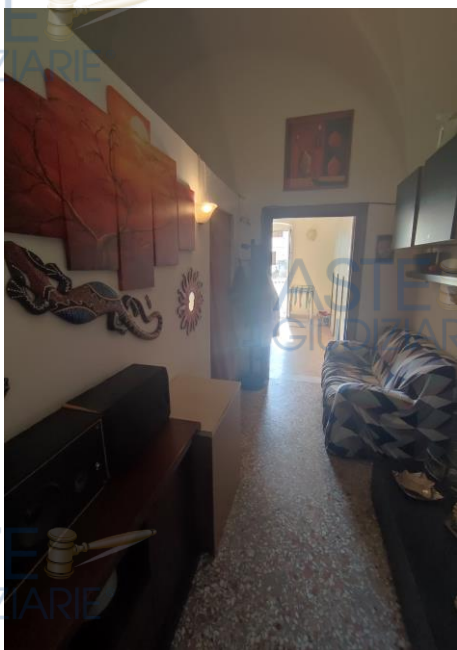


conda, sottostante alla prima, posta al piano seminterrato con ingresso dal civico n. 50, formata da due vani ed accessori. In C.F. al **fg 12, p.lla 455, sub. 1**, piano S1, cat. A/4, cl. 1, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 € e **fg 12, p.lla 455, sub. 2**, piano 1, cat. A/4, cl. 2, consistenza 3 vani, rendita 145,64 €.

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del paese. La zona è caratterizzata dalla presenza di molti fabbricati (palazzine) a più piani, destinati per lo più alla residenza. Essa è servita dalle reti dell'acqua, della fognatura e del gas. Le strade sono provviste di marciapiedi e illuminazione pubblica. La zona è servita da esercizi commerciali di vario genere.

Descrizione dell'immobile



La consistenza immobiliare, porzione di un più ampio fabbricato in stato di abbandono, è formata da due piccole vecchie abitazioni sovrapposte, la prima al piano rialzato con accesso dall'androne del condominio di via Principe di Piemonte n. 52, la seconda al piano seminterrato, sottoposta alla prima, con accesso da via Principe di Piemonte n. 50. Il sottoscritto ha preso visione solo par-

zialmente dell'immobile in quanto una parte dell'abitazione al piano seminterrato era inaccessibile (porta murata).

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 129/2023 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "EVOLVE S.P.A. s.r.l." contro "*****"

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



L'abitazione al piano rialzato (sub 2), costituita da due vani + accessori, ha una superficie calpestabile di 52 mq oltre ad un piccolo balcone su via Principe di Piemonte.

L'abitazione al piano seminterrato

(sub 1), anch'essa costituita da due vani ed accessori, ha una superficie calpestabile di 43 mq. Esse sono state realizzate con mura-ture portanti in tufo e orizzontamenti costi-tuiti in parte da volte, in parte da solai. La copertura dell'intero fabbricato è con ter-razza piana. L'altezza interna varia tra tra 3,95 m e 2,46 m. L'epoca di costruzione si può far risalire agli anni "40 – "60. Le pla-nimetrie catastali riportano sostanzialmente lo stato dei luoghi a meno di qualche am-piamento abusivo di cui si dirà in seguito.



All'immobile si può accedere anche dalla via retrostante denominata vico Tata, senza numero civico, attraverso un cortile in co-mune (stante le risultanze delle planimetrie catastali) con altre unità immobiliari del fabbricato.





L'illuminamento naturale degli ambienti non è sufficiente. Le opere di finitura, risalenti all'epoca di costruzione, sono di fascia molto economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile. I pavimenti interni sono per lo più in marmette di cemento.

Parte della cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle. Quest'ultimo è dotato di doccia. Non ci sono porte interne. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice. Gli impianti non sono funzionanti. Al momento l'immobile non è allacciato a nessuna rete (idrica, gas ed elettrica).

All'esterno il fabbricato è rifinito con intonaco.

Confini

L'immobile confina a nord con androne e vano scala condominiale, a ovest con via Principe di Piemonte, a sud con fabbricato individuato con la p.lla 456 del fg. 12, a est con cortile che si affaccia su Vico Ta-

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'immobile nella sua interezza è pessimo, mancando anche gli allacciamenti alla rete dei servizi - acqua, luce e gas, necessari per ritenerlo abitabile. Ci sono macchie di umido nelle parti basse delle murature e parti di intonaco distaccato dalle murature. Occorre-

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 129/2023 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "EVOLVE S.P.A. s.r.l." contro "++++++"

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

rebbe una ristrutturazione sostanziosa dell'intera consistenza immobiliare che deve riguardare oltre alle opere di finitura tutta l'impiantistica. All'esterno il fabbricato si presenta in condizioni fatiscenti.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione al piano rialzato è di 52 mq mentre quella al piano seminterrato è di 43 mq.

Si è appurato che la superficie catastale complessiva delle due abitazioni riportata nelle visure catastali, pari a 63 mq + 69 mq = 132 mq, calcolate ai sensi del DPR 138/98, è corretta. Questa verrà utilizzata per la stima dell'immobile.

Regolarità edilizia

Per alcuni ampliamenti abusivi realizzati su entrambe le abitazioni è stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 protocollata il 30.03.1987 con il n. progressivo 0571098810. Essa si riferisce ad una superficie abusiva di circa 9 mq per l'abitazione al piano seminterrato (sub 1) e di circa 15 mq per l'abitazione al piano rialzato (sub. 2). Tali superfici in ampliamento sono riportate nelle planimetrie catastali che sono state redatte nel 1987. Tale istanza di condono ad oggi non è stata ancora definita. Per l'ottenimento della sanatoria occorre presentare alcuni documenti (certificato di idoneità statica, rilievo - piante prospetti e sezioni -, ecc) ed effettuare alcuni versamenti. La spesa presunta, comprensiva delle spese tecniche, può essere assunta in circa 4.000,00 €.

Durante il sopralluogo sono state rilevate altre opere abusive (non comprese nella pratica di condono sopra indicata e, quindi, nelle planimetrie catastali del 1987) che non possono essere sanate e che devono essere eliminate.

Stato di possesso

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 129/2023 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "EVOLVE S.P.A. s.r.l." contro "++++++"

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

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato abusivamente dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia (si veda verbale) che, per necessità, ha preso possesso diversi anni fa dell'immobile in stato di abbandono.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13.04.2023						
Comune di Statte, Fg. 12, p.lla 455, sub 1 – 2						
Diritto	qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Frascola Riccardo Notaio in Taranto	29.04.2008	02.05.2008	8937
L'immobile appartiene a [REDACTED].						
Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] giusto atto di donazione e divisione del Notaio D'Amore di Taranto del 08.06.1995, trascritti il 14.06.1995 ai n.r.p. 8713 e 8717. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3053	02.05.2008	Ipoteca volontaria	INTESA SANPAOLO s.p.a. - Torino	[REDACTED]
238	31.01.2019	Ipoteca giudiziale	IFIS NPL s.p.a. - Venezia	[REDACTED]
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
8413	26.05.2011	Pignoramento	BANCO DI NAPOLI s.p.a. - Napoli	[REDACTED]
7726	13.04.2023	Pignoramento	EVOLVE SPV s.r.l. - Conegliano (Tv)	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Sì	--	Sì	--	---	--	Si
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Sto- rico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	Si	--	---



Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione (pessimo), finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso tecnici del luogo e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito, facendo riferimento alle superfici catastali determinate ai sensi del DPR 138-98, un valore di mercato di € 200,00 al mq.

Pertanto il valore dell'intera consistenza immobiliare è:

$$200,00 \text{ €/mq} \times 132 \text{ mq} = 26.400,00 \text{ €}$$

Detraendo le spese necessarie per la definizione della pratica di condono

si ha che il valore ad oggi dell'intera consistenza immobiliare è:

$$26.400,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 22.400,00 \text{ € arrotondabile a } \mathbf{22.000,00 \text{ €}}.$$

Valore attuale di mercato: € 22.000,00

(euro ventiduemila/00)

PREZZO BASE	€ 22.200,00
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€ 1.000,00





Descrizione sintetica: Piena proprietà della quota indivisa pari a 2/12 della villetta sita in Statte (Ta), alla via Giuseppe Tartini n. 7, piano terra di otto vani catastali (accessori inclusi), il tutto insisten-

te su terreno pertinenziale esteso 800 mq catastali, censito nel C.F. di detto comune al **fg. 7, p.lla 316, sub. 1**, piano terra, cat. A/3, cl. 3, consistenza 8 vani, rendita 723,04 €.

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato nella zona semiperiferica ovest di Statte. Il contesto è caratterizzato da fabbricati ad uno o due piani, per lo più a destinazione residenziale. Il sistema viario è ben definito con marciapiedi ed illuminazione pubblica. I più vicini esercizi commerciali sono distanti qualche centinaio di metri. Sono presenti tutti i servizi a rete. Nell'area c'è possibilità di parcheggio.

Descrizione dell'immobile



La villetta è ubicata nella periferia ovest del paese ed è stata realizzata nei primi anni '70. Essa è composta da un fabbricato che insiste su un suolo pertinenziale di 800 mq catastali. L'accesso all'immobile av-





viene da un cancello carrabile posto su via Tartini, civico 7.

L'interno della villetta, rialzata di 4 gradini rispetto al terreno circostante, presenta una distribuzione degli ambienti semplice con un ingresso,

soggiorno, corridoio, pranzo – cucinino, 3 camere da letto, ripostiglio e bagno per una superficie calpestabile di circa 122 mq. L'altezza interna è di 2,98 m. Una delle 3 camere da letto ha il piano del pavimento a quota 0,70 m (4 gradini) rispetto al piano di calpestio del resto dell'abitazione. La planimetria catastale è



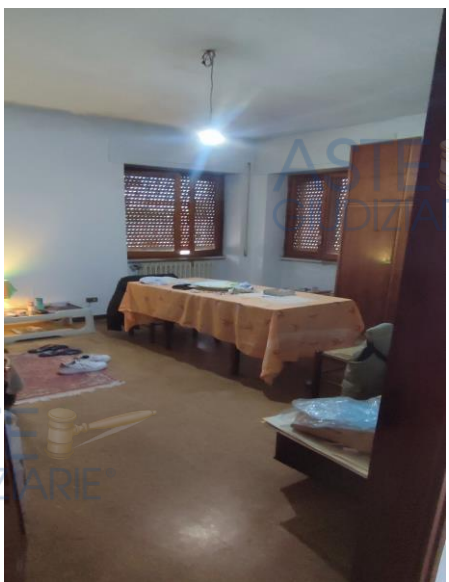
leggermente diversa rispetto alla distribuzione interna rilevata.

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da murature perimetrali portanti in blocchetti di cls e tufo (sp. 50 cm e 25 cm) e solaio latero-cementizio. La copertura del fabbricato è piana. Le tramezzature interne sono da 10 cm.

L'illuminamento naturale dell'immobile è discreto. Le opere di finitura sono di tipo economico. Tutte le murature interne sono rifinite con intonaco del



tipo normale. Le pavimentazioni sono in parte in marmette di cemento, in parte in gres ed in parte in travertino. Gli infissi



esterni sono in legno con vetro semplice, tapparelle in Pvc e grate di protezione metalliche. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso all'abitazione è anch'esso in legno.

Gli impianti sono funzionanti benché obsoleti. Quello di riscaldamento, costituito da caldaia e radiatori in ghisa, non è funzionante. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete AQP. I reflui confluiscono nella fognatura pubblica.

All'esterno il fabbricato è rifinito con intonaco di tipo "grezzo". Solo una piccola parte (marciapiede perimetrale) dello spazio esterno intorno al fabbricato è pavimentato. Il resto è costituito da terreno incolto con qualche albero.

Sono presenti, sul retro dell'immobile, due locali utilizzati come garage e deposito. Essi hanno una superficie calpestabile di 38 mq, un'altezza interna di circa 2,00 m e si presentano allo stato grezzo senza intonaci, con un impianto elettrico di tipo elementare non a



norma.

In adiacenza al prospetto nord del fabbricato è situata una piccola centrale termica di circa 5 mq calpestabili.

La recinzione del lotto è costituita da una muratura in tufo intonacata al grezzo. Il cancello di ingresso è metallico di tipo scorrevole.

Confini

La villetta confina a nord con via A. Vivaldi, a est con via G. Tartini e ad ovest con p.lla 337 del fg. 7.

Stato di possesso

La villetta è abitata dall'esecutato.

Consistenza

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale di 800 mq. La superficie calpestabile dell'interno della villetta è di 122 mq oltre a 15 mq di terrazzini e 43 mq calpestabili di locali accessori non comunicanti (garage, deposito + centrale termica).

Nel dettaglio le superfici calpestabili dei vari ambienti sono le seguenti:

Ambienti	Superficie utile
Ingresso	6,3 mq
Soggiorno	16,4 mq
Pranzo	16,1 mq

Cucinino	10,5 mq
Corridoio	9,7 mq
Bagno	5,6 mq
Letto 1	11,2 mq
Letto 2	16,5 mq
Letto 3	21 mq
Ripostiglio	8,6 mq
Terrazzini	15 mq
Garage	20,4 mq
Deposito	17,9 mq
Centrale termica	4,7 mq

La superficie calcolata ai sensi del DPR 138/98, riportata anche nella visura catastale, è di 176 mq. Essa verrà utilizzata per la stima dell'immobile.

Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile all'interno è insufficiente. L'immobile si presenta trascurato in tutte le opere di finitura e impiantistiche. Anche all'esterno è evidente uno stato manutentivo e conservativo insufficiente (intonaci, pavimenti, ringhiere e recinzione)

Regolarità edilizia

Per la villetta, costruita abusivamente negli anni "70, è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 154/99 del 27 agosto 1999. Non è mai stata rilasciata l'abitabilità.

Dal sopralluogo è stato accertato che l'immobile, rispetto all'anzidetta concessione, non presenta difformità edilizie. La planimetria catastale andrebbe aggiornata.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13.04.2023						
Comune di Statte, Fg. 7, p.lla 316, sub 1						
Diritto	qt	perv. per		Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	2/12		Registrata al n. 1034/2003	11.06.2003	20.07.2004	12696
L'immobile appartiene a						
Manca l'accettazione tacita dell'eredità per la quota dell'esecutato. Precedentemente l'immobile (suolo su cui è stato costruito il fabbricato) apparteneva a (madre dell'esecutato) giusto compravendita trascritta il 04.04.1974 al n. 6642.						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3053	02.05.2008	Ipoteca volontaria	INTESA SANPAOLO s.p.a. - Torino	
238	31.01.2019	Ipoteca giudiziale	IFIS NPL s.p.a. - Venezia	
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
8413	26.05.2011	Pignoramento	BANCO DI NAPOLI s.p.a. - Napoli	
7726	13.04.2023	Pignoramento	EVOLVE SPV s.r.l. - Conegliano (Tv)	

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Sì	--	Sì	Si	--	Si	---
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	Si	--	---

Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 129/2023 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "EVOLVE S.P.V. s.r.l." contro "++++++"

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

conservazione (assolutamente insufficiente), finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso tecnici del luogo e agenzie immobiliari, consultata la “banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate, tenuto conto dell’assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito, facendo riferimento alla superficie catastale determinata ai sensi del DPR 138-98, un valore di mercato di € 450,00 al mq.

Pertanto il valore dell’immobile è:

Villetta	450,00 €/mq x 176 mq =	€ 79.200,00
----------	------------------------	-------------

Il valore attuale della quota indivisa pari a 2/12 è pari a:

$$79.200,00 \text{ €} \times 2 / 12 = \mathbf{13.200,00 \text{ €}}$$

Valore di mercato attuale della quota pari a 2/12 dell’immobile: 13.200,00 €
(euro tredicimiladuecento/00)

PREZZO BASE

€ 13.200,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO

€ 1.000,00

Taranto 12.03.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele