

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento
di esecuzione immobiliare n. 181/2025 promosso da:

"BNL s.p.a."

contro

" [REDACTED] "

Il sottoscritto CTU Ing. Michele Semeraro, dalla lettura dell'atto di pignoramento (trascritto in data 11.06.2025) 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 del bene così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
181/2025	unico	<i>"appartamento completamente interno, sito al piano terra, riportato in Catasto al fg. 319, p.lla 3116, sub. 1, - via F. Cavallotti n. 131 – piano terra – Z.C. 1 – categoria A/4 – classe 3 – vani 3;"</i>

L'immobile attualmente è identificato catastalmente come segue:

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Lotto	fg.	p.lla	sub	z.c.	cat.	cl.	consistenza	rendita
Comune di Taranto								
Unico	319	3116	1	1	A/4	3	3 vani	232,41 €
In ditta:	[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni							

Note sulla situazione catastale

Nella planimetria catastale non è riportato un piccolo bagno posto sul retro oltre a lievi modifiche interne.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo sono stati effettuati, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e presso il Catasto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. planimetria catastale, visura ed estratto di mappa;
2. titolo di proprietà;
3. estratto di matrimonio;
4. pratica edilizia inerente lo stabile in cui trovasi l'immobile.

Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 13.10.2025. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile (rilievo metrico) e sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella relazione. Il verbale del sopralluogo è riportato negli allegati.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato) si desume che il proprietario ha contratto matrimonio in data 13.06.2006 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Lotto unico



Descrizione sintetica: Piccola abitazione di tipo popolare di vecchia costruzione posta al piano terra di via Felice Cavallotti n. 131, con porta di ingresso di fronte a sinistra entrando nell'androne condominiale, composto da 2 vani ed accessori, avente una superficie calpestabile di circa 38 mq, individuato in C.F. al **fg 319, p.lla 3116, sub. 1**, cat. A/4, cl. 3, cons. 3 vani, rendita 232,41 €.

Descrizione della zona

Lo stabile di cui fa parte l'immobile è ubicato nella zona centrale di Taranto "rione Borgo". La zona è caratterizzata da una urbanizzazione completa con numerosi edifici a più piani a destinazione residenziale e diffusi esercizi commerciali nonché servizi di pubblica utilità come banche, farmacie, scuole, uffici comunali e provinciali, ecc. Sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illu-



minazione, parcheggi oltre ad acquedotto, fognatura e gas. Discreta la possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile

L'abitazione al piano terra è ubicata al n. civico 131 di via Cavallotti. Lo stabile, risalente agli "30 - " 50, è formato da piano terra e 4 piani superiori. Esso è stato realizzato con murature portanti e solai latero-cementizi. La copertura è piana con terrazzo praticabile.



L'abitazione, con ingresso dall'androne condominiale, è posizionata internamente senza affaccio su via Cavallotti ma solo sul cortile interno del condominio. Di forma stretta e allungata, è formato da camera da letto, disimpegno-ripostiglio, cucina e bagno, posti in sequenza, per una superficie calpestabile di circa 38 mq.



L'altezza interna è di circa 2,28 m. La planimetria catastale, risalente al 1944, non è proprio conforme allo stato dei luoghi per la presenza del bagnetto realizzato sul retro e di alcune variazioni interne (vani porta e finestre). L'illuminamento naturale è scarso per l'assenza di finestre nei vani interni.



Le opere di finitura sono di tipo molto economico. Gli intonaci interni sono del tipo civile. I pavimenti interni sono in gres. Le porte interne sono in pvc a soffietto. Gli infissi esterni sono in alluminio, protetti da grata metallica o da persiana in alluminio. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

L'abitazione è allacciata all'acquedotto ed alla fognatura, no a quello del gas.



L'impianto elettrico, non a norma e obsoleto, è in parte fuoritraccia. Senza impianto di riscaldamento.

Dalla cucina si accede nel cortile condominiale posto sul retro dello stabile. Le

murature perimetrali esterne dell'immobile (con affaccio sul cortile) son prive di intonaco (tufo faccia a vista).

Confini

L'immobile confina a nord con fabbricato individuoato con la p.lla 3115 del fg. 319, a ovest ed a sud con androne e cortile condominiale.

Stato manutentivo

L'abitazione, sebbene abitata, trovasi in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Le opere di finiture (datate) e gli



impianti (non a norma) rendono l'abitazione al limite della fruibilità come tale. L'altezza interna (solo 2,28 m) e la scarsa illuminazione naturale rende impossibile ottenere l'agibilità come abitazione - la categoria catastale

A/4 fu conferita negli anni '30 in un quadro normativo diverso dall'attuale - con normative e leggi dell'epoca.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione al piano terra è di 38 mq. La superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, è di **48 mq**. Questa verrà utilizzata per la stima dell'immobile.

Regolarità edilizia

Per l'immobile posto al piano terra, probabilmente perché costruito negli anni '30, non è stata trovata alcuna pratica edilizia. E' stata trovata una pratica edilizia inerente la sola sopraelevazione dello stabile (2°, 3° e 4° piano). La planimetria catastale del 1944 legittima l'immobile a meno del bagno posto sul retro sul quale però si sono sovrapposti i bagni degli immobili al 2°, 3° e 4° piano regolarmente assentiti (con Autorizzazione comunale del 22.01.1949). Per quanto sopra occorre presentare una sola pratica di sanatoria inerente lievi differenze interne (apertura di vani porta e finestre) per una spesa complessiva, comprese le spese tecniche, di circa 3.000,00 €.

Stato di possesso

L'abitazione è abitata dal Sig. [REDACTED] senza alcun titolo.

Ulteriori informazioni

Si è accertato che non esiste una amministrazione condominiale ufficialmente costituita. I condomini gestiscono autonomamente le spese in comune che ammontano, secondo quanto riferito dal sig. [REDACTED], a circa 10,00 € al mese + il consumo dell'acqua che ammonta a circa 40,00 € a bimestre. Non è stato possibile, per quanto sopra, accertarsi circa eventuali morosità nelle spese condominiali.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 11.06.2025

Comune di Taranto, fg. 319, p.lla 3116, sub 1

diritto	quota	pervenuta per	rogante	data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Mobilio Giovanni Notaio in Taranto	19.03.2008	21.03.2008	6533
L'immobile appartiene a [REDACTED] in regime di separazione dei beni.						
Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:						
* Successione di [REDACTED] trascritta il 13/10/2008 ai nn.30069/20925 e relativa accettazione tacita di eredità' trascritta il 21/03/2008 ai nn.9121/6534;						
* Successione di [REDACTED] trascritta il 11/03/2010 ai nn.5687/3507 e relativa accettazione tacita di eredità' trascritta il 21/03/2008 ai nn.9122/6535;						
* Successione di [REDACTED] trascritta il 09/12/2010 ai nn. 36477/24862 e relativa accettazione tacita di eredità' trascritta il 21/03/2008 ai nn.9123/6536;						
Alla suindicata [REDACTED] l'immobile e' pervenuto per compravendita trascritta il 12/12/2001 ai nn.22195/15524.						
Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] in virtù di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 14/05/1999 ai nn.8567/6533.						
Per quanto sopra sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
1883	21.03.2008	Ipoteca volontaria	BANCA UCB spa - Milano	[REDACTED]

Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
7060	03.05.2011	Pignoramento	BNP Paribas Personal Finance spa - Milano			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
11133	11.06.2025	Pignoramento	BNL s.p.a. - Milano			
Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. Att.	plan. Cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Si	--	Si	Si	--	Si	---
n. Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Vis. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	Si	--	Si	--	--

Valutazione

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base alla conoscenza acquisita dei recenti prezzi di mercato di immobili esistenti nella zona e con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, tenuto conto che non è stato possibile conoscere eventuali morosità condominiali, si è stabilito un valore di mercato di € 500,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).

Per quanto sopra si ha:

$$48 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 24.000,00 \text{ €}.$$

Detraendo le spese necessarie per regolarizzare dal punto di vista edilizio
l'immobile, si ha che il valore attuale dello stesso è:

24.000,00 € - 3.000,00 € = **21.000,00 €** .

Valore di mercato dell'immobile: € 21.000,00
(euro ventunomila/00)

Prezzo base

€ **21.000,00**

Offerta minima in aumento

€ **1.000,00**

Taranto, 28.10.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele