

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento
di esecuzione immobiliare n. 195/2024 promosso da:

"INTESA SANPAOLO s.p.a."

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 relazione che segue.

Descrizione del bene ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
195-2024	unico	<i>"bene immobile, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di esclusiva proprietà, già sito in Taranto, via Emilia 14, meglio censito al NCEU del detto Comune come segue: fg. 253, p.lla 1550 (già 183) sub. 19, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, P. 5°, R.c. € 262,10"</i>

I dati catastali attuali, in seguito ad aggiornamenti effettuati dal sottoscritto, sono i seguenti:

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Taranto								
Lt.	Fg.	P.lla	sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
unico	253	1550	38	1	A/3	1	4 vani	299,55 €
In ditta:								

Note sulla situazione catastale

In seguito agli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo sono stati effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto. Mediante procedura DoCFa è stata aggiornata la planimetria catastale per renderla conforme allo stato dei luoghi.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;
2. titolo di proprietà;
3. licenza edilizia con grafici + dichiarazione di abitabilità;
4. estratto di matrimonio.

Inoltre sono state assunte informazioni dall'amministratore del condominio circa l'entità delle spese condominiali e la regolarità dei pagamenti.

Sopralluogo

E' stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 05.06.2025. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici della licenza edilizia.

Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state raccolte nella presente relazione. Il verbale



del sopralluogo è riportato negli allegati alla presente relazione.

Informazioni sul proprietario dell'immobile

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Taranto si desume che il proprietario ha contratto matrimonio il [REDACTED] scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Lotto unico



Descrizione sintetica: piena proprietà dell'appartamento in Taranto, via Emilia 14, 5° piano senza ascensore, con porta d'ingresso al centro salendo le scale, composto da 2 vani ed accessori, avente una superficie calpestabile di circa 52 mq, il tutto individuato in C.F. al **fg 253, p.lla 1550, sub. 38** (ex sub. 19), z.c. 1, cat. A/3, cl. 1°, cons. 4 vani, rendita 299,55 €. L'immobile presenta lievi difformità edilizie interne facilmente sanabili.

Descrizione della zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione denominato "Italia Montegranaro". Si tratta di una zona di buon interesse abitativo e commerciale. La zona è caratterizzata da una urbanizzazio-

ne diffusa con numerosi edifici residenziali a più piani, numerosi esercizi commerciali ed anche servizi pubblici (tribunale, scuole, banche e farmacie). Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è formato da piano terra e 5 piani superiori. L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato col numero civico 14, è posto al 5° piano, con porta d'ingresso al centro salendo le scale. Esso ha una distribuzione interna semplice (si veda planimetria catastale) con ingresso-disimpegno, cucina, bagno e 2 camere da letto, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 52 mq. L'altezza interna è



di m 2,95. All'esterno ci sono 2 balconi su via Emilia.

Le strutture portanti dello stabile sono in murature di tufo e solai latero-cementizi. Le murature esterne hanno uno spessore di 45 cm. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.

L'illuminamento naturale degli ambienti è buo-



no. Le opere di finitura, alcune delle quali sostituite una decina di anni fa, sono di qualità economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile con tinteggiatura. I pavimenti interni sono in parte gres, in parte con marmette di cemento.



Il bagno, sopraelevato di un gradino rispetto al resto dell'appartamento, è rivestito con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, zanzariere e tapparelle in pvc.

Il bagno è dotato di doccia. L'appartamento è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. Non c'è impianto di riscaldamento. Ci sono solo 2 condizionatori a parete con unità esterne per il raffrescamento e il riscaldamento dell'aria. Nella cucina è presente una stufa a pellet. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico.

All'esterno i balconi sono protetti da una ringhiera metallica.

Il rivestimento esterno dello stabile è costituito da intonaco di tipo "graffiato".

La scala condominiale è sprovvista di ascensore.

Confini

L'appartamento confina con via Emilia, con vano scala, con proprietà [REDACTED] (od aventi causa) e con proprietà [REDACTED] (od aventi causa), salvo altri.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente. Tra il 2009 ed il 2014 furono sostituiti gli infissi esterni e fu rifatto il bagno. Anche lo stabile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 52 mq oltre a 9 mq di balconi. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-disimpegno	6,3 mq
Cucina	11,5 mq
Bagno	4,5 mq
1° Vano letto	14,1 mq
2° vano letto	15,7 mq
Balconi	9 mq
Riepilogo	
Appartamento	52 mq
Balconi	9 mq

La superficie catastale, determinata ai sensi del DPR 138/98 (riportata nella visura catastale), è di 63 mq. Tale misura verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni realizzato con Autorizzazione comunale rilasciata dal Sindaco di Taranto del 19.09.1957 cui ha fatto seguito la dichiarazione di abitabilità rilasciata il 17 luglio 1958 al n. 359.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento risulta conforme ai grafici dell'Autorizzazione comunale anzidetta ad eccezione di una lieve diversa distribuzione interna. Essa può essere sanata con una spesa complessiva, comprendente anche le spese tecniche, di circa 2.000,00 €.

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dalla sig.ra [REDACTED] giusto contratto di locazione del 29.07.2014, regolarmente registrato al n. 3735, serie 3T del 29.07.2014, con un canone mensile di 300,00 €/mese. Il contratto si è rinnovato tacitamente per più volte. Al sottoscritto è stata prodotta la ricevuta della comunicazione all'Agenzia delle Entrate della proroga sino al 10.08.2025 (si veda allegati).

Ulteriori informazioni

Dall'amministratore del condominio il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa 240,00 € salvo conguaglio finale;
- ad oggi ci sono spese insolute (quota ordinaria e lavori straordinari già eseguiti) per circa 850,00 €.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 21.06.2024						
Comune di Taranto, Fg. 253, p.lla 1550, sub 38 (ex 19)						
Diritto	Quota	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Francesco Pizzuti Notaio in Taranto	14 maggio 2007	17 maggio 2007	9366
L'immobile appartiene a [REDACTED]. Precedentemente apparteneva ai sigg.ri [REDACTED] giusto compravendita trascritta il 12.06.1997 al n.r.p. 7116. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
3961	17.05.2007	Ipoteca volontaria	Intesa Sanpaolo spa – Torino		[REDACTED]	
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
12436	21.06.2024	Pignoramento	Intesa Sanpaolo spa – Torino		[REDACTED]	
Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. Att.	Plan. Cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Si	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 valore dell'immobile è stato determinato con il metodo sintetico-comparativo. 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 ed 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, tenuto conto dell'assenza dell'impianto ascensore (5° piano), si è stabilito



un valore di mercato di € 600,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).

Pertanto si ha :

$$63 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 37.800,00 \text{ €}.$$

Detraendo le spese necessarie per sanare le difformità edilizie riscontrate si ha che il valore attuale dell'immobile è:

$$37.800,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 35.800,00 \text{ €} \text{ arrotondabile a } \mathbf{36.000,00 \text{ €}}$$

Valore di mercato: € 36.000,00

(euro trentaseimila/00)

PREZZO BASE	€	36.000,00
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	1.000,00

Taranto, 14.07.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele

