

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 198/2025 promosso da:

"INTESA SANPAOLO spa"

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.	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di Massafra</b>		
198/2025	Unico	<i>"Fabbricato sito in Massafra (Ta), identificato in Catasto al fg. 58, p.lla 79, sub. 3, cat. A/3, rendita euro 570,68 €; Fabbricato sito in Massafra (Ta), identificato in Catasto al fg. 58, p.lla 79, sub. 48, cat. C/6, rendita euro 55,52."</i>

I dati catastali aggiornati sono i seguenti:

Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
<b>Comune di Massafra</b>								
Unico	58	79	3		A/3	3	6,5 vani	570,68 €
			48		C/6	3	25 mq	55,52 €
In ditta:	[REDACTED]							



## Note sulla situazione catastale

Il sottoscritto CTU ha appurato che la planimetria catastale dell'appartamento, non è proprio conforme allo stato dei luoghi a causa di lievi variazioni interne effettuate successivamente alla sua redazione.

## Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate visure catastali presso l'Agenzia dell'Entrate (Catasto) e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
2. titolo di proprietà;
3. Concessione edilizia, variante e autorizzazione di abitabilità;
4. estratto di matrimonio.

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

## Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 06.11.2025 e 16.02.2026. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con i grafici delle concessioni edilizie. Sono stati acquisiti, inoltre, dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale del sopralluogo è allegato al termine della relazione.

## Informazioni sui proprietari dell'immobile



I proprietari hanno contratto matrimonio in data 06.09.1984 scegliendo il regime della comunione dei beni.

## Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.



### Lotto unico



**Descrizione sintetica:** appartamento in Massafra con accesso dalla scala condominiale sita in viale Magna Grecia n. 67, sito al 1° piano, interno 1, con ingresso dalla porta in fondo a sinistra uscendo dall'ascensore, composto di quattro vani ed accessori, avente una superficie utile di circa 136 mq oltre a 49 mq di terrazzini e balconi. Fa parte dell'immobile anche il box-deposito pertinenziale al piano scantinato, interno 25, con



accesso dalla quinta porta a destra scendendo la rampa, avente una superficie calpestabile di circa 26 mq.

In C.F. al **fg 58, p.lla 79, sub. 3**, cat. A/3, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 570,68 € (appartamento) e **fg. 58, p.lla 79, sub. 48**, cat. C/6, cl. 3, cons. 25 mq, rendita 55,52 € (box-deposito).

Gli immobili presentano delle irregolarità edilizie



in parte sanabili.

## Descrizione della zona

Il fabbricato (Lotti n. 3 e n. 4 del complesso immobiliare denominato “Nuove Vicinanze) in cui è ubicato l’appartamento ed il box-deposito, rea-

lizzato alla metà degli anni “80, è ubicato nella parte sud-est del paese, in un’area contraddistinta dalla presenza di strutture ad uso pubblico (Uffici Comunali, Ospeda-



le, Stadio Comunale). La zona è caratterizzata da una diffusa urbanizzazione con numerosi fabbricati, anche a più piani, per lo più a destinazione residenziale. Ci sono nella zona molti esercizi commerciali. La zona è servita dall’acqua, dalla fognatura e dal gas. Discreta la possibilità di parcheggio pubblico.

## Descrizione dell’immobile

L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato con il civico n. 67



di viale Magna Grecia, è posto al 1° piano, di un fabbricato (lotto 3), composto da piano scantinato (seminterrato), piano terra e 3 piani superiori.

Esso ha una distribuzione articolata con ingresso, soggiorno-pranzo, cucinino e bagno di servizio, ripostiglio,





corridoio, salone, bagno e n. 2 camere da letto, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 136 mq.

All'esterno ci sono 4 terrazzini-balconi per complessivi 49 mq. La planimetria catastale è quasi fedele allo stato dei luoghi. L'appartamento, considerato il piano (1°) e l'esposizione, ha sufficiente illuminamento naturale. L'altezza interna è di m 2,96.



Le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. e solai latero-cementizi. Le murature esterne hanno uno spessore di circa 30 cm. Le tramezzature interne hanno spessore 10 cm. La copertura dell'edificio è piana.

Le opere di finitura sono di qualità discreta. Gli intonaci interni sono del tipo civile, in alcuni ambienti rivestiti con carta da parati o con un graffiato in quarzo. I pavimenti interni sono in gres. I bagni e il cucinino sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno con vetro. Il portoncino di ingresso è anch'esso in legno con serratura di sicurezza. Gli infissi esterni sono doppi: all'interno in legno con vetro





semplice e tapparelle in pvc, all'esterno in alluminio. L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale, alimentata a gas metano e radiatori in ghisa.



All'esterno, l'appartamento è dotato di 4 terrazzini-balconi protetti in parte da parapetti in cemento, in parte da ringhiera metallica.



Il fabbricato all'esterno è rifinito con intonaco tipo "graffiato". Esso presenta una zoccolatura in lastre tipo travertino che rivestono l'intero piano terra.

La scala condominiale è dotata di impianto di ascensore.



Fa parte dell'immobile anche il box-deposito al piano scantinato (seminterrato) del fabbricato (lotto 4), con accesso da rampa condominiale posta sul prospetto sud del fabbricato. Si tratta di un locale avente una superficie calpestabile di 26 mq ed una altezza utile di circa 3,77 m. E' rifinito con intonaco ed è pavimentato con gres di tipo economico. Il locale è in parte soppalcato



con una struttura mista legno metallo. La porta di accesso è metallica a due ante. E' presente un impianto elettrico fuori-traccia al momento non allacciato alla rete.



### Confini

L'appartamento confina a nord con strada di lottizzazione, a est con appartamento sub. 4 ed a sud con vano scala. Il box-deposito confina a nord ed a est con terrapieno, a sud con locale box-deposito numero interno 26 e ad ovest con corridoio di disimpegno.

### Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente. Anche la palazzina si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

### Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 136 mq mentre la superficie esterna dei balconi è di circa 49 mq. La superficie calpestabile del box-deposito è di circa 26 mq. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:



Ambiente	Superficie utile
ingresso	13,5 mq
Ripostiglio	2,7 mq
Soggiorno-pranzo	28 mq
Cucinino	9,1 mq
Bagno	4 mq
Corridoio	8,4 mq
Bagno	8 mq
Camera Letto	19,7 mq
Camera Letto	18,7 mq
Salone	24,4 mq
Balconi - terrazzini	49 mq
Box-deposito	26 mq
<b>Riepilogo</b>	
Appartamento	136 mq
Balconi-terrazzini	49 mq
Box-deposito	26 mq

Le superfici catastali, calcolate ai sensi del DPR 138/98 e riportate nelle visure catastali, sono di **164 mq** per l'appartamento e di **28 mq** per il box-deposito di pertinenza. Esse verranno utilizzate per la stima dell'intero immobile.

### Regolarità edilizia

La costruzione del fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto venne realizzata in virtù di:

- concessione edilizia n.ro 8/151 (prot. n.ro 8711) del 12 agosto 1978;
- concessione edilizia in variante n.ro 111 (prot. n.ro 11703/82) del 12.10.1985.

In data 08.05.1986 fu rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n.ro 9873 che si riferisce al lotto 3 (dove è ubicato l'appartamento) e n.ro 9874 (dove è ubicato il box-

deposito), tutte rilasciate dalle competenti autorità del Comune di Massafra. Si precisa che tali autorizzazioni di abitabilità, pur riferendosi ai fabbricati in oggetto, fanno riferimento a numeri di concessioni edilizie errati.

Durante il sopralluogo si è verificato che l'appartamento e il box-deposito presentano delle difformità edilizie (rispetto ai grafici delle concessioni edilizie sopra richiamate).

Per l'appartamento si è riscontrata una diversa altezza interna (2,96 m) rispetto a quanto assentito (2,70 m). Più precisamente si è constatato che l'intero fabbricato presenta altezza maggiore rispetto a quella indicata nei grafici. Il primo piano, quello dell'appartamento, presenta un'altezza lorda di 3,32 m invece dei 3,00 m riportati nei grafici della concessione. Tale difformità, che comporta un aumento volumetrico (fuori terra) per l'appartamento di non meno di 40 mc, non può essere sanata. Da verificare presso l'UTC di Massafra l'eventuale ricorso all'art. 34 del D.P.R. 380 del 2001 (fiscalizzazione dell'abuso edilizio) con una spesa notevole al momento non quantificabile oppure alle misure della recente Legge 105-2024 (Salva Casa) sulle quali ci sono ancora dubbi interpretativi. Per l'appartamento si è riscontrata anche una diversa distribuzione interna che potrà essere sanata. Anche il locale box-deposito al piano cantinato presenta un'altezza interna (3,77 m) maggiore rispetto a quanto assentito (3,25 m). Questa difformità può essere sanata trattandosi di volume interrato.

### **Stato di possesso**

L'appartamento ed il locale box-deposito sono ad uso esclusivo e nella disponibilità dei 2 comproprietari.

### **Ulteriori informazioni**



Dall'amministratore del condominio si è venuto a sapere che l'importo mensile delle spese ordinarie condominiali ammonta a circa € 40,00. Ad oggi, non ci sono morosità nei confronti del Condominio e non ci sono spese straordinarie deliberate.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27.06.2025						
Comune di Massafra, fg. 58, p.lla 79, sub 3 e sub 48						
Diritto	quota	perv. per	rogante	data	traser.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Salvatore De Stefano - Notaio in Massafra	29.09.87	01.10.87	14899
L'immobile (appartamento + garage) appartiene a [REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
3462	30.10.2017	Ipoteca Volontaria	Banco di Napoli s.p.a. - Napoli		[REDACTED]	
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
1473	27.01.2025	Pignoramento	Intesa Sanpaolo s.p.a. - Torino		[REDACTED]	
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
12411	27.06.2025	Pignoramento	Intesa Sanpaolo s.p.a. - Torino		[REDACTED]	
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	locaz.	estr. matr.	Cond.
Si	--	Si	Si	--	Si	---
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	Si	--	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, 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, tenuto conto della particolare situazione edilizio-urbanistica dell'immobile descritta precedentemente, si è stabilito un valore di mercato di € 750,00 al mq per l'appartamento e di € 450,00 al mq per il locale box-deposito, superfici determinate ai sensi del DPR 138-98.

Pertanto il valore dell'immobile (appartamento + locale box-deposito di pertinenza) è:

Appartamento	750,00 €/mq x 164 mq =	€ 123.000,00
Locale box-deposito	450,00 €/mq x 28 mq =	€ 12.600,00
Totale		€ 135.600,00

arrotondabile a **136.000,00 €**.

**Valore di mercato: € 136.000,00**  
(euro centotrentaseimila/00)

**PREZZO BASE** € **136.000,00**  
**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO** € **3.000,00**

Taranto, 20 febbraio 2026

In fede

Ing. SEMERARO Michele