TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 200/2024 promosso da:

" ORGANA SPV 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 relazione che segue.

Descrizione del bene ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n.	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Taranto		
200/2024	unico	*" i seguenti immobili, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza, di proprietà di [redacted], ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in comunione legale, siti in Taranto alla via Dante 98, censiti in N.C.E.U. del medesimo comune come segue:* *a)Fg. 244, p.lla 432, sub. 6, cat. A3;* *b)Fg. 244, p.lla 432 sub. 8, cat. C2."*

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Taranto								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**z.c.**	**Cat**	**Cl**	**Cons**	**Rendita**
unico	244	432	6	1	A/3	2	4,5 vani	395,09 €
	244	432	8	1	C/2	1	4 mq	10,12 €
In ditta:	[redacted]							

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale riporta una muratura (tra corridoio e soggiorno) che successivamente è stata eliminata.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate visure catastali presso il Catasto e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto senza esito.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
2. titolo di proprietà;
3. estratto di matrimonio.

Sopralluogo

E' stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 05.12.2024. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune foto-

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

grafie sono state raccolte nella presente relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Taranto si desume che i proprietari hanno contratto matrimonio in data 27.07.1996 scegliendo il regime della comunione 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 Dante n. 98, 4° piano, costituente l'intero piano, composto da 3 vani ed accessori, avente una superficie utile di circa 71mq. Fa parte dell'immobile, quale pertinenza, il locale deposito sottoscala al piano terra (in adiacenza all'androne) avente una superficie calpestabile di circa 4 mq. Il tutto individuato in C.F. al **fg 244, p.lla 432, sub. 6**, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2°, cons. 4,5 vani, rendita 395,09 € (appartamento) e **sub. 8**, C/2 cl. 1°, consistenza 4 mq, rendita 10,12 € (deposito sottoscala).

Descrizione della zona

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

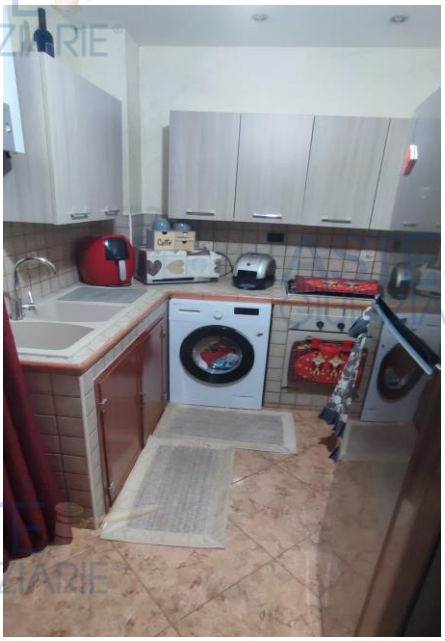
La zona, posta nel "quartiere Borgo", è quella di Via Dante, non lontano dal lungomare (viale Virgilio) e nei pressi degli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Taranto. La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati, realizzati a partire dagli anni "50, destinati alla residenza popolare. Essa è attraversata dalle linee di trasporto urbano ed è servita da numerosi esercizi commerciali. La zona è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas. Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa l'appartamento, in aderenza ai fabbricati adiacenti, è formato da piano terra e 5 piani superiori. L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato col numero civico 98, è posto al 4° piano, La scala condominiale è sprovvista di impianto ascensore. Esso ha una distribuzione interna non proprio funzionale con ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con adiacente bagno, 2 camera da letto e ripostiglio, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 71 mq. L'altezza interna è di m

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea



2,91. All'esterno ci sono 2 balconi su via Dante di circa 4 mq complessivi.

Le strutture portanti del fabbricato sono miste con murature portanti in tufo e in c.a., con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne hanno uno spessore di 35 cm. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.

L'illuminamento naturale degli ambienti è discreto. Le opere di finitura, alcune delle quali sostituite una quindicina di anni fa, sono di qualità economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile con tinteggiatura. I pavimenti interni sono in gres sovrapposto al vecchio pavimento. Il bagno 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 persiane.

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. Non c'è impianto di riscaldamento. L'acqua calda viene prodotta da un boiler a gas.

All'esterno i balconi su via Dante sono protetti da una ringhiera metallica. Il rivestimento dello stabile è costituito da intonaco. La scala condominiale è sprovvista di ascensore.

Fa parte dell'immobile il sottoscala ubicato al piano terra (al di sotto della prima rampa in adiacenza all'androne condominiale) avente una superficie di circa 4 mq.

Confini

L'appartamento confina a ovest con p.lla 431 del fg 244 e con vano scala, a nord con via Dante, a est con p.lla 433 del fg 244 ed a sud con cortile interno. Il sottoscala confina a ovest con p.lla 431 del fg. 244, a nord ed a est con androne condominiale.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente. Circa una quindicina di anni fa l'immobile è stato parzialmente ristrutturato. Anche lo stabile si presenta in discrete condizioni.

Consistenza

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 71 mq oltre a 4 mq di balconi. Il locale deposito sottoscala ha una superficie calpestabile di 4 mq. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso	5,6 mq
Soggiorno-pranzo	19,1 mq
Cucina	8,3 mq
Bagno	3,7 mq
1° vano letto	17 mq
2° vano letto	14,2 mq
Ripostiglio	3,3 mq
Balconi	4 mq
Localetto deposito sottoscala	4 mq
Riepilogo	
Appartamento	71 mq
Balconi	4 mq
Localetto deposito sottoscala	4 mq

Regolarità edilizia

Per l'immobile, presso l'UTC di Taranto, non è stata trovata alcuna pratica edilizia. L'epoca di costruzione risale agli anni precedenti al 1956 (anno in cui è stata redatta la planimetria catastale). Per quanto sopra, non è possibile per il sottoscritto attestare la regolarità edilizia dell'immobile. Il sottoscritto può solo affermare che l'immobile è conforme alla planimetria catastale del 1956 a meno di una muratura interna eliminata nel corso degli anni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dai proprietari.

Ulteriori informazioni

Si è accertato che non esiste una amministrazione condominiale ufficialmente costituita. I condomini gestiscono autonomamente le spese in comune che ammontano a circa 20,00 – 30,00 € al mese.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.06.2024						
Comune di Taranto, Fg. 244, p.lla 432, sub 6 e sub 8						
diritto	**Quota**	**perv. per**	**Rogante**	**Data**	**trascr.**	**n.r.p.**
Proprietà	Intera	Compra-vendita	Prospero Mobilio Notaio in Ginosa	21 maggio 2008	23 Maggio 2008	10952
L'immobile appartiene ad [redacted], per la restante quota di ½. Precedentemente l'immobile apparteneva a [redacted] giusto successione di [redacted] trascritta al n.r.p. 24760 del 28.11.2007 con relativa accettazione tacita di eredità trascritta al n.r.p. 10951 del 23.05.2028. Ancor prima l'immobile apparteneva a [redacted] giusto successione di [redacted], trascritta al n.r.p. 23769 del 06.11.2008 con relativa accettazione tacita di eredità trascritta al n.r.p. 10950 del 23.05.2008. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3718	23.05.2008	Ipoteca volontaria	INTESA SANPAOLO s.p.a. - Torino	[redacted]
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
12850	28.06.2024	Pignoramento	ORGANA SPV s.r.l. – Conegliano (Tv)	[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**Plan. Att.**	**Plan. Cat.**	**plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	--	Sì	--	--	Si	--

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

n. Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Vis. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	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 che si tratta di un 4° piano senza ascensore, tenuto conto inoltre che non è stata reperita presso l'UTC di Taranto alcuna pratica edilizia che attesti la regolarità edilizia dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 900,00 al mq calpestabile. Pertanto il valore attuale dell'appartamento è:

71 mq x 900,00 €/mq = 63.900,00 € arrotondabile a **64.000,00 €.**

Valore di mercato: € 64.000,00

(euro sessantaquattromila/00)

PREZZO BASE	**€**	**64.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	2.000,00

Taranto, 25.01.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea