



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 208/2022

promosso da:

“BANCA DI TARANTO E MASSAFRA – B.C.C.S.C.”

contro

“ [REDACTED] ”

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 208/2022 R.E. promosso da "BANCA DI TARANTO E MASSAFRA - B.C.C.S.C." 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 dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n. 208/22		- Di proprietà esclusiva di [REDACTED] A) locale sito in Taranto alla via Oberdan 64, piano terra, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 3215, sub. 1, cat. C/1, piano T, via Oberdan n. 64, mq 81, Cl. 3, r.c. € 1.183,87; B) immobile sito in Taranto alla via Oberdan 62, piano primo, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 3215, sub. 2, cat. A/5, piano 1, via Oberdan n. 62, vani 1, Cl. 3, r.c. € 56,81; C) immobile sito in Taranto alla via Oberdan 62, piano primo, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 3215, sub. 3, cat. C/3, piano 1, via Oberdan n. 62, vani 1, Cl. 3, r.c. € 32,02; - Di proprietà esclusiva di [REDACTED] D) locale sito in Taranto alla via Duca degli Abruzzi n. 95, piano terra, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 3104, sub. 1, cat. C/3, piano T, via Duca degli Abruzzi n. 95, mq 75, Cl. 2, r.c. € 410,58.

Reindividuazione dei lotti

I lotti individuati sono 3. Il vano (p.lla 3215, sub. 2) posto al piano ammezzato (tra piano terra e 1° piano) di via Oberdan n. 62 è stato accorpato al laboratorio (p.lla 3215, sub. 3) posto al piano 1° della stessa scala.

I dati catastali aggiornati sono i seguenti:

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 208/2022 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "BANCA DI TARANTO E MASSAFRA - B.C.C.S.C." contro " +++++++ "

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

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, 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 anche delle spese necessarie per sanare le lievi difformità edilizie riscontrate e per la definizione del condono, si è stabilito un valore di mercato di € 850,00 al mq calpestabile per il locale e € 300,00 al mq per il cortile. Pertanto, il valore attuale complessivo dell'immobile è:

Locale	850,00 €/mq x 70 mq =	59.500,00 €
Cortile	300,00 €/mq x 53 mq =	15.900,00 €
Totale		75.400,00 €

arrotondabile a **75.000,00 €**.

Valore di mercato: € 75.000,00

(euro settantacinquemila/00)

PREZZO BASE € **75.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € **2.000,00**

Lotto 2



Descrizione sintetica: Immobile ad uso laboratorio in Taranto, via G. Oberdan 62, 1° piano, facente parte di un vecchio fabbricato costruito negli anni “20 del secolo scorso, senza impianto di ascensore, costituito da 5 vani, avente una superficie calpestabile di 82 mq circa. Fa parte dell’immobile anche il vano ammezzato in condizioni fatiscenti posto al piano ammezzato, tra piano terra e 1°

piano, con accesso indipendente dal vano scala avente una superficie calpestabile di 10 mq. Il tutto identificato in C.F. di detto comune al **fg. 319, p.lla 3215, sub. 3**, cat. C/3, cl. 3, consistenza 80 mq, rendita 512,33 € (laboratorio al 1° piano) e **fg. 319, p.lla 3215, sub 2, A/5**, cl. 3, consistenza 1 vano, rendita 56,81 € (vano al piano ammezzato).

Descrizione della zona

La zona, posta nel “quartiere Borgo”, è quella del tratto centrale di via Oberdan. La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati pluripiano destinati principalmente alla residenza popolare. Essa è servita dalle linee di trasporto urbano e da numerosi esercizi commerciali. Sono presenti i principali servizi a rete (acqua, fogna e gas). Le strade sono illuminate e dotate di marciapiedi. Nell’area c’è scarsità di parcheggio pubblico e gli edifici sono generalmente sprovvisti di parcheggi privati.

Descrizione dell’immobile

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 208/2022 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da “BANCA DI TARANTO E MASSAFRA – B.C.C.S.C.” contro “+++++++”

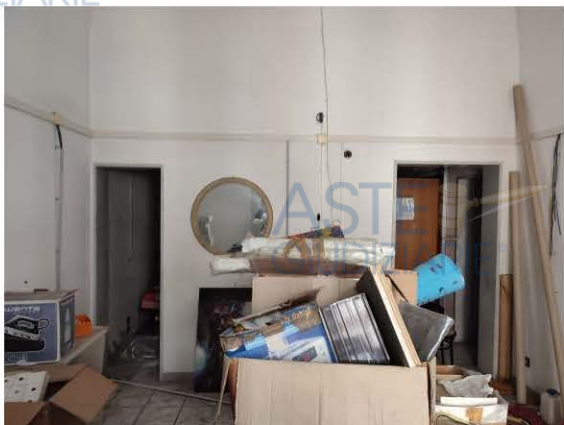
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il laboratorio (ad uso sartoria) fa parte di un fabbricato a 4 piani (PT + 3) posto lungo via Oberdan, nell'isolato tra via Regina Elena e via Duca degli Abruzzi. Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del novecento (anni "20). Esso presenta le strutture murarie portanti in tufo e orizzontamenti in volte di tufo. Il prospetto principale su via Oberdan presenta porte-finestre ornati da cornici in pietra e modanature marcapiano in pietra. I balconi sono protetti da ringhiere metalliche.

Dal portone condominiale corrispondente al n. civico 62 di via Oberdan, attraverso le scale (manca l'impianto ascensore) si accede ai piani superiori. Lo stabile è allacciato alle reti urbane di elettricità, acquedotto, fognatura e gas.

Al laboratorio si accede attraverso l'unico portoncino in legno posto sul pianerottolo del 1° piano. Esso è composto da 5 vani oltre ad un piccolo bagno.



La superficie complessiva interna (calpestabile) è di circa 82 mq. I soffitti sono tutti a volta con un'altezza massima di 4,20 m. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'appartamento è sufficientemente ben illuminato ad eccezione del vano centrale sprovvisto di finestra.





All'esterno sono presenti 3 balconi (2 su via Oberdan, l'altro su cortile interno) aventi una superficie complessiva di 7 mq.

L'immobile è inutilizzato da parecchio tempo e le condizioni di

conservazione e manutenzione non sono buone. Le opere di finitura, per la maggior parte risalenti ad almeno 50 anni fa, sono di tipo popolare. Gli intonaci interni sono del tipo civile con tinteggiatura. I pavimenti interni sono in gres. Non ci sono porte interne. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni, in precarie condizioni di conservazione, sono in legno con persiane sempre in legno. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto elettrico, rivisto circa 20 anni fa in occasione del cambio di destinazione da abitazione a laboratorio, è in parte fuori traccia. L'impianto di riscaldamento, avente i radiatori in ghisa, è sprovvisto di caldaia. I balconi sono protetti da ringhiere metalliche.

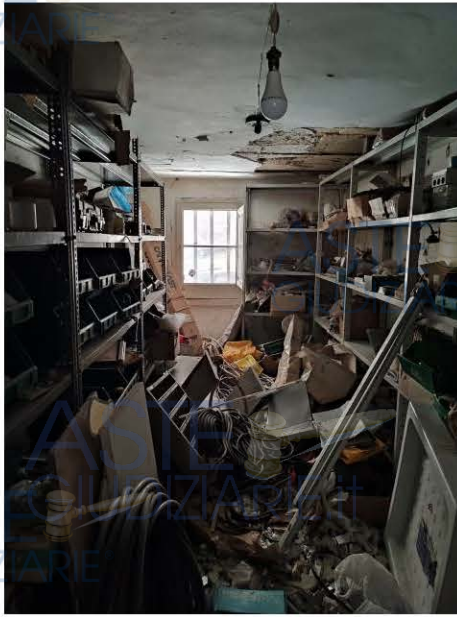


L'immobile non è allacciato alla rete del gas cittadino.

Fa parte dell'immobile il vano presente al piano ammezzato (tra piano terra e 1° piano)

con ingresso indipendente dal vano scale.

Esso ha una superficie calpestabile di circa 10 mq ed un'altezza interna di 2,12 m. In posizione contrapposta alla porta di accesso



c'è una piccola finestra con affaccio su cortile.

Confini

Il laboratorio confina a nord con via Oberdan, a ovest con vano scala ed a est con fabbricato individuato con la p.lla 3216 del fg. 319. Il vano ammezzato confina a nord con vano scala, a ovest con fabbricato individuato con la p.lla 3214 del fg. 319 ed a sud con

cortile interno.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione del laboratorio all'interno non è buono. Esso è inutilizzato da parecchio tempo. E' stato riscontrato in alcuni punti il sollevamento della pavimentazione. Il vano ammezzato si presenta in condizioni peggiori con diffuso distacco dell'intonaco dal soffitto. All'esterno lo stabile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con qualche distacco di intonaco al piano terra in adiacenza al portone condominiale.

Consistenza

La superficie interna calpestabile del laboratorio è di circa mq 82 oltre a 7 mq di balconi. La superficie calpestabile del vano ammezzato è di circa 10 mq.

Regolarità edilizia

Il laboratorio fa parte di uno stabile composto da piano terra e 3 piani superiori costruito a partire dagli anni "20 del secolo scorso. Presso l'UTC di Taranto, SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 208/2022 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "BANCA DI TARANTO E MASSAFRA - B.C.C.S.C." contro "+++++++"
13

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

to sono state trovate 2 pratiche edilizie inerenti l'intero stabile con approvazione risalente al 1920 ed al 1925.

In data 08.07.1998 è stata presentata comunicazione del cambio di destinazione da abitazione a laboratorio (sartoria) con prot. comunale n. 6352 del 23.07.1998 (cambio di destinazioni d'uso senza opere). Non c'è l'autorizzazione di agibilità.

Per quanto riguarda il vano al piano ammezzato questo non compare nei grafici delle pratiche edilizie del 1920 e del 1925. Occorre presentare una pratica di sanatoria i cui costi ammontano a circa 1.500,00 €.

Stato di possesso

Il laboratorio ed il vano al piano ammezzato sono nel possesso del proprietario.

Ulteriori informazioni

La gestione delle spese condominiali viene effettuata dagli stessi condomini dello stabile. Le spese orientative di condominio ammontano a circa 15,00 €/mese.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 17.08.2022						
Comune di Taranto, in C.F. al fg. 319, p.lla 3215, sub 2 e sub 3						
Diritto	qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Salvatore Mobilio Notaio in Taranto	21.05.97	28.05.97	6404
L'immobile appartiene a						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
10156	31.12.2007	Ipoteca giudiziale	FONDIARIA SAI s.p.a. - Firenze			
3198	11.10.2017	Ipoteca giudiziale	BANCA DI TARANTO BCC - Taranto			
2154	05.07.2019	Ipoteca giudiziale	BANCA DI CREDITO COOP. DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE			
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
17819	17.08.2022	Pignoramento	BANCA DI TARANTO E MASSAFRA- BCCSC - Ta- ranto			
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Si	--	Si	Si	---	Si	Si
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Sto- rico 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, 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 delle spese necessarie per sanare le lievi difformità edilizie riscontrate (vano ammezzato), tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 800,00 al mq calpestabile per il laboratorio e € 250,00 al mq per i balconi e per il vano al piano ammezzato. Pertanto, il valore attuale complessivo dell'immobile è:

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 208/2022 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "BANCA DI TARANTO E MASSAFRA - B.C.C.S.C." contro "++++++"

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

Laboratorio	800,00 €/mq x 82 mq =	65.600,00 €
Balconi + vano ammezzato	250,00 €/mq x 17 mq =	4.250,00 €
Totale		69.850,00 €

arrotondabile a **70.000,00 €**.

Valore di mercato: € 70.000,00
(euro settantamila/00)

PREZZO BASE € **70.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € **2.000,00**

Lotto 3



Descrizione sintetica: locale in Taranto, via Duca degli Abruzzi n. 93A (ex n. 95), piano terra, facente parte di un vecchio stabile risalente agli anni “20 del secolo scorso, avente una superficie calpestabile di 94 mq circa, censito nel C.F. di detto comune al **fg. 319, p.lla 3104, sub. 1, z.c. 1, piano terra, cat. C/3, cl. 2, consistenza 75 mq, rendita 410,58 €**.

Descrizione della zona

La zona, posta nel “quartiere Borgo”, è quella posta non lontano dall’Ospedale Santissima Annunziata. La zona, completamente urbanizzata, è ca-
Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 208/2022 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da “BANCA DI TARANTO E MASSAFRA – B.C.C.S.C.” contro “+++++++”

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

ratterizzata da fabbricati pluripiano destinati principalmente alla residenza popolare. Essa è servita dalle linee di trasporto urbano e da numerosi esercizi commerciali. Sono presenti i principali servizi a rete (acqua, fogna e gas). Le strade sono illuminate e dotate di marciapiedi. Nell'area c'è scarsità di parcheggio pubblico e gli edifici sono generalmente sprovvisti di parcheggi privati.

Descrizione dell'immobile

Il locale fa parte di uno stabile a 4 piani (PT + 3) posto lungo via Duca degli Abruzzi, nell'isolato tra via Mazzini e via Oberdan. Lo stabile è stato co-



struito nei primi anni del novecento (anni "20). Esso presenta le strutture murarie portanti in tufo e orizzontamenti in volte. Il prospetto principale su via Duca degli Abruzzi presenta porte-finestre ornati da cornici in pietra e modanature marcapiano in pietra. I balconi sono protetti da ringhiere metalliche. L'accesso al locale avviene dal civico n. 93A (n. 95 nel titolo di provenienza). Il locale ha

una superficie calpestabile di 94 mq. Esso è costituito da alcuni vani posti in sequenza e da un ripostiglio con accesso, quest'ultimo, dall'androne condominiale n. civico 95. La planimetria catastale riporta in maniera sostanzialmente fedele la disposizione degli ambienti. L'altezza interna massima (sotto le volte) è di 4,60 m ad eccezione dell'ultimo vano posto sul retro (definito nella planimetria catastale "tettoia") che ha un solaio piano con putrelle di metallo ed un'altezza utile di 4,68 m.



L'illuminazione naturale dell'immobile è assicurata solo dal vano-porta di accesso.

Le opere di finitura sono di tipo economico.

La pavimentazione interna è costituita da marmette di cemento. Le pareti laterali e le volte risultano intonacate. L'infisso di ingresso al locale è in legno.

L'impianto elettrico, in parte fuori-traccia, è obsoleto e sicuramente non a norma.

L'impianto idrico-fognante risale all'epoca di costruzione. Nella parte retrostante del locale c'è un servizio igienico di fortuna.

Confini

Il locale confina a ovest con via Duca degli Abruzzi, a sud con androne delle scale ed a nord con fabbricato individuato con la p.lla 3103 del fg. 319.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'immobile di 94 mq calpestabili.

Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, al momento in disuso, è insufficiente. Occorre effettuare lavori di riammodernamento del locale con la realizzazione di nuovi impianti ed idoneo servizio igienico.

All'esterno, invece, il prospetto dello stabile si presenta in buone condizioni.

Regolarità edilizia

Il locale fa parte di uno stabile composto da piano terra e 3 piani superiori costruito a partire dagli anni "20 del secolo scorso. Presso l'UTC di Taranto non sono state trovate pratiche edilizie inerenti il fabbricato. La planimetria catastale, redatta nel 1940, è conforme allo stato dei luoghi.

Stato di possesso

Il locale, inutilizzato da parecchi anni, è nel possesso della proprietaria.

Ulteriori informazioni

Dall'Amministratore condominiale il sottoscritto CTU ha acquisito le seguenti informazioni:

- le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 16,00 €/mese;
- ad oggi le spese condominiali non pagate ammontano a circa 2.246,00 €.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 17.08.2022						
Comune di Taranto, in C.F. al fg. 319, p.lla 3104, sub 1						
Diritto	qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Salvatore Mobilio Notaio in Taranto	19.12.2001	22.12.2001	16186
L'immobile appartiene a [REDACTED]						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3198	11.10.2017	Ipoteca giudiziale	BANCA DI TARANTO BCC - Taranto	[REDACTED]
2154	05.07.2019	Ipoteca giudiziale	BANCA DI CREDITO COOP. DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE	[REDACTED]
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
17819	17.08.2022	Pignoramento	BANCA DI TARANTO E MASSAFRA- BCCSC - Ta- ranto	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	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, 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, si è stabilito un valore di mercato di € 650,00 al mq calpestabile. Pertanto, il valore attuale dell'immobile è:

Locale	650,00 €/mq x 94 mq =	61.100,00 €
--------	-----------------------	-------------

arrotondabile a **61.000,00 €**.

Valore di mercato: € 61.000,00

(euro sessantunomila/00)

PREZZO BASE

€ **61.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO

€ **2.000,00**

Taranto, 03.05.2023

In fede

Ing. SEMERARO Michele

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 208/2022 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "BANCA DI TARANTO E MASSAFRA - B.C.C.S.C." contro "++++++"

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