

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento
di esecuzione immobiliare n. 217/2024 promosso da:

"BNL s.p.a."

contro

"[REDACTED]"

Il sottoscritto CTU Ing. Michele Semeraro, dalla lettura dell'atto di pignoramento (trascritto in data 26.07.2024) 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 come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
217/2024	unico	<i>"Appartamento per civile abitazione posto al primo piano del fabbricato denominato "Edificio CE" sito nel comune di Taranto alla via San Francesco s.n.c., con porta d'ingresso a sinistra salendo la scala "A" distinto dal numero di interno 3, composto di cinque vani catastali ivi compresi gli accessori tra cui la cantinola pertinenziale a piano cantinato, contraddistinta dallo stesso n. di interno 3;confinante l'appartamento con detta via, con vano scale e con area libera, mentre la cantinola confina con corridoio di accesso, con terrapieno e con altra cantinola, salvo altrio più recenti confini. Il tutto è censito nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 202, p.lla 757, sub. 19 (già p.lla 46, sub. 3), via San Francesco degli Aranci p.1, scala A, A/4 di cl. 4, vani 5, R.C. euro 464,81."</i>



Ad oggi l'immobile nella sua interezza (appartamento + cantinola) è identificato catastalmente come segue:

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	P.lla	sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Rendita
Comune di Taranto								
Unico	202	757	19	1	A/4	4	5 vani	464,81 €
In ditta:								

Note sulla situazione catastale

Nessuna.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e presso l'Ufficio Tecnico dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale;
2. titolo di proprietà;
3. elaborati grafici di approvazione del progetto;
4. estratto di matrimonio.

Inoltre sono state acquisite informazioni dall'amministratore di condominio circa la regolarità dei pagamenti delle quote condominiali.



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 la planimetria catastale. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale del sopralluogo è riportato negli allegati alla relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si desume che i proprietari dell'immobile hanno contratto matrimonio in data 22.08.1987 con il regime patrimoniale della comunione.

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.



Lotto unico

Descrizione sintetica: appartamento in Taranto, zona Tamburi, via San Francesco d'Assisi, Edificio CE, scala "A", piano 1°, senza ascensore, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, interno 3, com-



posto da 3 vani ed accessori, avente una superficie calpestabile di 69 mq, oltre ad un terrazzino, un balcone ed una cantinola pertinenziale al piano cantinato contraddistinta con il numero



interno 3. In C.F. al fg 202, p.lla 757, sub. 19, zona cens. 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 5 vani, rendita 464,81 €.

Descrizione della zona

La palazzina in cui è ubicato l'appartamento è posta nel quartiere Tamburi della città di Taranto caratterizzato dalle criticità ambientali ben note dovute alla vicinanza alla zona industriale (stabilimento siderurgico). La zona è caratterizzata da una urbanizzazione diffusa con numerosi edifici residenziali di tipo popolare. Nella zona ci sono diverse piccole attività di tipo commerciale e alcune strutture ad uso pubblico (scuole, farmacie, ecc). L'epoca di costruzione della palazzina e dei fabbricati circostanti risale alla fine degli anni '50. La zona è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas. Discreta la possibilità di parcheggio.

Descrizione dell'immobile

La palazzina di cui fa parte l'appartamento è stata realizzata alla fine degli anni '50 ed è formata da piano terra (rialzato), 3 piani superiori e piano seminterrato (cantinato). Essa presenta la tipica architettura delle case popolari costruite in quegli anni, caratterizzata da prospetti semplici e rifiniture di tipo molto economico.



L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato con la lettera A (scala) edif. CE, è posto al 1° piano, con ingresso a sinistra salendo le scale.

Esso è costituito da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno, per una superficie complessiva interna



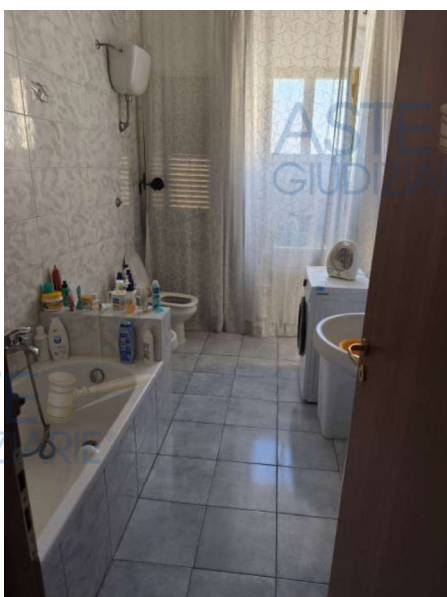
(calpestabile) di circa 69 mq.

All'esterno c'è un terrazzino di circa 5 mq chiuso a veranda con affaccio su cortile ed un balcone di circa 6 mq con affaccio su via San Francesco. L'altezza interna dell'appartamento è di m 3,06.

Le strutture portanti dell'edificio sono in murature di tufo da 50 cm con solai di tipo misto latero-cementizio. Le divisioni interne sono in tufo da 10 cm. La copertura dello stabile è piana.



L'illuminamento naturale degli ambienti è buono. Le opere di finitura, in parte sostituite una quindicina di anni fa, sono di tipo molto economico. Gli intonaci interni sono del tipo civile. I pavimenti interni sono in gres. Il bagno e la cucina sono rivestiti 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 sempre in alluminio. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti anche se un po' obsoleti. Non c'è impianto di riscaldamento.



All'esterno, il terrazzino su cortile interno è



chiuso a veranda con infissi in alluminio ed è usato come ripostiglio.

Fa parte dell'immobile anche una cantinola al piano seminterrato dello stabile con accesso dall'androne delle scale. Essa, in cattivo stato di conservazione, ha una superficie di circa 11 mq ed un'altezza interna di 2,13 m. L'illuminamento avviene da una piccola finestra. Esso è rifinito con intonaco, in parte scrostato, e pavimentazione in battuto di cemento. La porta di accesso è in legno.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di ascensore.

Confini

L'appartamento confina a nord con via San Francesco d'Assisi, a est ed a sud con area cortilizia, a ovest con altro appartamento e con vano scala. La cantinola confina a nord ed a est con terrapieno, a sud con corridoio di accesso ed a ovest con altra cantinola.

Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione dell'appartamento all'interno è sufficiente. Una quindicina di anni fa è stato in parte ristrutturato (pavimento e porte interne). La cantinola si presenta in pessimo stato.

All'esterno la palazzina mostra i segni del tempo con intonaci ammalorati. Sarebbe necessario per lo meno il rifacimento delle facciate.

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di **69 mq** oltre al terrazzino chiuso a veranda, al balcone ed alla cantinola. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso	4,8 mq
Soggiorno-pranzo	18,2 mq
Cucina	8,6 mq
Disimpegno	2,8 mq
Camera Letto n.1	15,1 mq
Camera Letto n.2	12,7 mq
Bagno	6,8 mq
Terrazzino chiuso a veranda	4,8 mq
Balcone	6,4 mq
Cantinola al piano cantinato	10,7 mq

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni (edificio CE) costruito dall'IA.C.P. nell'ambito del programma "Gestione INA-CASA". Il progetto è stato approvato il 30.06.1956 (IV lotto – cantiere 9684) e riguardava la costruzione di 136 alloggi in zona Tamburi. Di tale intervento non esiste alcuna autorizzazione comunale (Licenza edilizia) così come era previsto in quegli anni per gli interventi di costruzione di case popolari. Esiste solo un contratto di appalto per l'intervento di cui sopra che viene riportato negli allegati.

Non è mai stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento presenta una difformità rispetto al progetto all'epoca approvato consistente nella chiusura a veranda del terrazzino.

Per questa può ottenersi la sanatoria con una spesa comprensiva delle spese

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dai proprietari.

Ulteriori informazioni

Dall'amministratore di condominio il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni. Le spese ordinarie condominiali ammontano a circa 25,00 € mensili. Non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria. Sino ad oggi non ci sono morosità circa le spese condominiali ordinarie.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 26.07.2024						
Comune di Taranto, Fg. 202, p.lla 757, sub. 19						
diritto	Qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Rosati Paolo - Notaio in Taranto	11.12.2008	12.12.2008	26571
L'immobile appartiene ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale. Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] in forza di successione di [REDACTED] trascritta il 20.06.2011 al n.r.p. 10520 e <u>relativa accettazione tacita di eredità</u> trascritta il 12.12.2008 al n.r.p. 26572. Ancora prima l'immobile era pervenuto ad [REDACTED] giusto atto di compravendita trascritto il 03.08.1993 al n.r.p. 11927. 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
8169	12.12.2008	Ipoteca volontaria	BNP Paribas Personal Finance s.p.a. - Milano	[REDACTED]



Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
15916	14.11.2013	Pignoramento	BNL s.p.a. - Roma			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
14905	26.07.2024	Pignoramento	BNL s.p.a. - Roma			
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 valore dell'immobile è stato determinato con il metodo sintetico-comparativo. Si è tenuto conto che l'immobile è ubicato in un'area degradata dal punto di vista ambientale (zona Tamburi) per la stretta vicinanza al centro siderurgico.

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 locali e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 500,00 al mq calpestabile per l'interno dell'appartamento, di € 150,00 al mq per il terrazzino, il balcone e la cantinola.

Pertanto si ha:

Appartamento	500,00 €/mq x 69 mq =	€ 34.500,00
Terrazzino, balcone e cantinola	150,00 €/mq x 22 mq =	€ 3.300,00
Totale		€ 37.800,00

A detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia delle difformità

riscontrate in fase di sopralluogo, già quantificate in 3.500,00 €:

37.800,00 € - 3.500,00 € = 34.300,00 € arrotondabile a **34.000,00 €**

Valore di mercato attuale dell'immobile : € 34.000,00

(euro trentaquattromila/00)

Prezzo base

€ **34.000,00**

Offerta minima in aumento

€ 1.000,00

Martina Franca, 06.07.2025

In fede
Ing. SEMERARO Michele

