



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/2024

promosso da:

“BARCLAYS BANK IRELAND PLC (MILTONIA MORTGAGE FINANCE s.r.l.)”

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. 304/2024 R.E. promosso da " BARCLAYS BANK IRELAND PLC (MILTONIA MORTGAGE FINANCE s.r.l.)" contro " ██████████ "

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. 304/24	<i>"Appartamento facente parte del fabbricato sito in Comune di Taranto, via D'Alò Alfieri n. 26, ivi posto su 2 livelli di piano terra e primo piano collegati tra loro da una scala interna, con annessa area cortilizia pertinenziale al piano terra, il tutto per complessivi undici vani fiscali; il tutto a corpo e per quanto effettivamente è, in confine, nell'insieme con la via D'Alò Alfieri, con proprietà ██████████ o aventi causa, con proprietà ██████████ o aventi causa e salvo altri come meglio in fatto. E' riportato in N.C.E.U. del Comune di Taranto al fg. 244, p.lla 474, sub 6 (derivante dalla fusione degli originari subalterni 1) e 5), cat. A/4, Cl. 4, vani 11, R.C. Euro 1.022,58 via D'Alò Alfieri n. 26, piano T-1".</i>

Reindividuazione dei lotti

Il lotto individuato è unico (appartamento su due livelli). Esso è potenzialmente divisibile in 2 appartamenti, uno per ogni piano.

I dati catastali aggiornati sono i seguenti:

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 304/2024 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da " BARCLAYS BANK IRELAND PLC" contro "++++++"

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



Lotto unico	Comune di Taranto							
	Catasto Fabbricati							
	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
	244	474	6	1	A/4	4	11 vani	1.022,58 €
	In ditta: [REDACTED]							

Operazioni peritali

Oltre ai sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia, sono state effettuate ispezioni catastali presso l’Agenzia delle Entrate e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;
2. atto di provenienza;
3. documenti tecnico-amministrativi (D.I.A. del 25.05.2007).

Note sulla situazione catastale

Nessuna.

Sopralluoghi

E’ stato eseguito sopralluogo presso l’immobile in data 03.03.2025. E’ stata rilevata la consistenza dell’appartamento attraverso misurazioni. Si è confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e con i grafici della pratica edilizia ritirata dall’UTC di Taranto. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell’immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state



riportate nella presente relazione. Il verbale di sopralluogo è riportato negli allegati della presente relazione.

Ulteriore documentazione acquisita

E' stato acquisito l'estratto di matrimonio del proprietario che viene riportato negli allegati della presente perizia.



Lotto 1



Descrizione sintetica: appartamento facente parte del fabbricato sito in Comune di Taranto, via D'Alà Alfieri n. 26, sviluppatosi su 2 livelli (piano terra e 1° piano), collegati tra loro da una scala interna, composto da 11 vani catastali (accessori compresi), avente una superficie calpestabile di circa 115 mq, con annessa area cortilizia pertinenziale al piano terra di circa 44 mq e vano ad uso box di cir-

ca 20 mq. Il tutto individuato in C.F. al fg 244, p.lla 474, sub. 6, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4°, cons. 11 vani, rendita 1.022,58 €.

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato in una zona economico-popolare di Taranto (tra il rione Montegrano ed il Borgo) densamente urbanizzato, caratterizzato da fabbricati su più livelli, molti dei quali risalenti agli "50, destinati per lo più alla residenza di tipo popolare. La zona è caratterizzata da strade strette e da fabbricati a volte fatiscenti, comunque servita dalle reti dell'acqua, della fognatura e del gas.

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 304/2024 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "BARCLAYS BANK IRELAND PLC" contro "+++++++"

3
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Nella zona ci sono alcuni esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità (scuole). Il mercato immobiliare nella zona è abbastanza depresso con scarso interesse per l'acquisto di abitazioni e locali commerciali. Scarse le possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è formato da piano terra e da 2 piani superiori ed

è posto in aderenza ad

altri fabbricati posti lungo via D'Alo Alfieri.

All'appartamento si accede attraverso la scala condominiale (serve anche l'immobile al piano 2°)



corrispondente al n. civico 26.

Esso si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano, ognuno con proprio accesso dalla scala condominiale. Il collegamento tra i due livelli avviene

mediante una scala interna. Le strutture portanti del fabbricato sono con murature portanti in tufo (spess. variabile tra 55 cm e 25 cm) e solai





latero-cementizi. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.

Al piano terra troviamo ingresso-soggiorno, cucinino, pranzo e bagno, per una superficie calpestabile di 42 mq ed un'altezza interna che varia tra 3,41 m e 3,57 m. Nella parte retrostante è presente un cortile di 44 mq. Nella parte anteriore è presente un vano ad uso garage, avente una superficie calpestabile di 20



mq, con accesso diretto dalla strada attraverso una saracinesca metallica.

Attraverso una scala interna si accede al 1° piano dove trovasi un

soggiorno, disimpegno, 3 vani letto ed un bagno con antibagno, per una superficie calpestabile di 73 mq. L'altezza interna è di 3,40 m. All'esterno, su via d'Alò Al-



fieri, trovasi un balcone di 4 mq.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi con qualche



lieve variazione.

L'illuminamento naturale degli ambienti è discreto.

Le opere di finitura sono di qualità molto economica.

Gli intonaci interni sono del tipo civile tinteggiati. Il pavimento è in gres.



I bagni e le zone cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato. I due portoncini di ingresso (uno al piano terra, l'altro al 1° piano) sono del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio del tipo orientabile.

L'appartamento è allacciato all'acquedotto

(un unico contatore in comune con l'appartamento al 2° piano), alla fognatura ed alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzio-

nanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori in alluminio.



Il balcone al primo piano è protetto da ringhiera. Il cortile interno al piano terra è recintato con murature ed è pavimentato con gres per esterni. Sul cortile insiste una tettoia in legno di circa 14 mq.





La scala condominiale, rifinita con materiali economici, è priva di impianto ascensore. Il portoncino d'ingresso condominiale è in alluminio.



Il rivestimento dello stabile è costituito da intonaco.

Confini

L'appartamento nella sua interezza confina a ovest con fabbricato individuato con la p.lla 473 del fg. 244, a nord con via D'Alò Alfieri ed a est con fabbricato individuato con la p.lla 475 del fg. 244.



Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento all'interno è appena sufficiente. Ci sono macchie di umido da infiltrazioni e da condensa in particolare al bagno al 1° piano. Le pareti perimetrali del cortile interno si presentano in un cattivo stato di manutenzione al pari dell'androne condominiale. All'esterno il prospetto del fabbricato sulla strada si presenta

in sufficienti condizioni manutentive.

Consistenza



La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 115 mq oltre a 20 mq di vano ad uso box e 48 mq di cortile interno e balcone. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-soggiorno P.T	20,8 mq
Pranzo P.T.	12,2 mq
Cucinino P.T.	5,9 mq
Bagno P.T.	3,2 mq
Vano ad uso box P.T.	19,7 mq
Soggiorno 1° P	20,8 mq
1° vano letto 1° P	13,6 mq
disimpegno 1° P	1,4 mq
2° vano letto 1° P	18,7 mq
3° vano letto 1° P	9,7 mq
Bagno + antibagno 1° P	9,2 mq
Cortile interno P.T.	44 mq
Balcone 1° P.	4 mq
Riepilogo	
Appartamento compreso vano ad uso box	135 mq
Balcone + cortile interno	48 mq

La superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, è di **181**

mq. Questa verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

Regolarità edilizia

Per l'appartamento, a fronte di lavori di ristrutturazione edilizia, è stata presentata al Comune di Taranto regolare D.I.A. in data 25.05.2007, prot. 1962.

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 304/2024 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "BARCLAYS BANK IRELAND PLC" contro "+++++++"

8
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Successivamente, nell'ambito della suindicata D.I.A., furono presentati in data 03.08.2007 dei grafici sostitutivi dei precedenti.

Dal sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ai grafici sostitutivi di progetto della suindicata D.I.A.

Dall'esame della documentazione del fascicolo tecnico non risulta essere stata presentato il certificato di collaudo finale per la suddetta pratica. Non risulta essere stata presentata alcuna documentazione per l'ottenimento dell'agibilità.

Stato di possesso

L'appartamento è nel possesso del proprietario.

Ulteriori informazioni

Si è accertato che non esiste una amministrazione condominiale ufficialmente costituita. I condomini (sono solo 2) gestiscono autonomamente le spese in comune.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.11.2024						
Comune di Taranto, Fg. 244, p.lla 474, sub 6						
Diritto	Quota	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	compravendita	[REDACTED]	31.10.2007	07.11.2007	22369
L'immobile appartiene a [REDACTED]. Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] giusto atto di compravendita trascritto il 13.07.2006 al n.r.p. 12052-12053 (sub 1 e sub 5 che hanno generato l'attuale sub 6). Ancora prima una parte dell'immobile (sub 1) apparteneva a [REDACTED] Antonia, giusto atto di compravendita trascritto il 10.03.1989 al n.r.p. 3805. L'altra parte dell'immobile (sub 5 (ex sub. 2 e sub 3)) apparteneva a [REDACTED] giusto successione in morte di [REDACTED] trascritta il 14.02.1984 al n.r.p. 3443. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
8459	07.11.2007	Ipoteca volontaria	BARCLAYS BANK PLC - Milano	[REDACTED]		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
21973	18.11.2024	Pignoramento	MILTONIA MOR- TAGE FINANCE - Milano	[REDACTED]		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. Att.	Plan. Cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	--	--	Sì	--
n. Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Vis. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Sì	Sì	--	Sì	--	--

Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Come già riportato l'immobile (appartamento su due livelli) è ubicato in una zona di Taranto, non periferica, ma sicuramente poco appetibile dal punto di vista commerciale.

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, si è stabilito un valore di mercato di € 440,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).

Pertanto il valore attuale dell'appartamento è:

$$181 \text{ mq} \times 440,00 \text{ €/mq} = 79.640,00 \text{ € arrotondabile a } \mathbf{80.000,00 \text{ €}}$$

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 304/2024 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "BARCLAYS BANK IRELAND PLC" contro "++++++"

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

Valore di mercato: € 80.000,00

(euro ottantamila/00)

PREZZO BASE € **80.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € **2.000,00**

Taranto, 12.04.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele

