

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 33/2024 promosso da:

"ING BANK N.V. "

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 del bene ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Taranto		
33-2024	unico	<i>"Abitazione in villini sita nel Comune di Taranto, Località Talsano, via Pietro Valdo n. 3, censita al NCEU di detto Comune, al fg. 300, part. 377, sub 1 categoria A/7, piano n. T-1, vani 7 - Abitazione in villini sita nel Comune di Taranto, Località Talsano, via Pietro Valdo n. 5, censita al NCEU di detto Comune, al fg. 300, part. 377, sub 2, categoria A/7, piano n. T, vani 3"</i>

N.B. Si tratta di 2 abitazioni facenti parte di un unico fabbricato con un unico accesso dal civico n. 3 di via P. Valdo.

I dati catastali attuali, in seguito ad aggiornamenti effettuati dal sottoscritto, sono i seguenti:

Catasto fabbricati								
Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
Comune di Taranto								
1	300	377	3	3	A/7	3	7,5 vani	Euro 948,99
			2		A/7	1	3 vani	Euro 278,89
In ditta:	[REDACTED]							

Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali sono state aggiornate secondo lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo.

Operazioni peritali

Oltre ai sopralluoghi sono stati effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto. Mediante procedura DoCfa sono state aggiornate le planimetrie catastali per renderle conformi allo stato dei luoghi.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visure catastali, planimetrie catastali e estratto di mappa;
2. pratiche edilizie con grafici;
3. atto di provenienza;
4. estratto di matrimonio.

Sopralluogo

Sono stati eseguiti, previo regolare avviso al debitore, sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 31.01.2025 e in data 05.03.2025. E' stata rilevata la consistenza delle due unità immobiliari attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con i grafici delle concessioni edilizie rilasciate. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo del fabbricato nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella presente



relazione. I verbali dei sopralluoghi sono allegati al termine della relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Taranto si desume che i proprietari hanno contratto matrimonio in data 04.08.1990 scegliendo il regime della comunione dei beni.

Reindividuazione dei lotti

Le due unità immobiliari, per come sono conformate negli spazi esterni e con un unico accesso dalla strada, costituiscono un unico lotto.

Lotto unico



Descrizione sintetica: piena proprietà di un fabbricato composto da 2 unità immobiliari ad uso abitativo in Taranto, località “Capotignano”, tra Lama e Talsano, con accesso da via Pietro Valdo n. 3. La prima abitazione, disposta su 2 livelli, avente una superficie calpestabile di 108 mq oltre a giardino di pertinenza, la seconda su un solo livello avente una superficie calpestabile di 45 mq oltre a giardino di pertinenza.

L'intera proprietà, insistente su un suolo di circa 586 mq, è identificata al C.F. al **fg 300, p.lla 377, sub. 3** (ex sub 1), categoria A/7, cl. 3, 7,5 vani, rendita 948,99 € e **sub**

2, cat. A/7, cl. 1, 3 vani, rendita 278,89 €. L'immobile presenta delle difformità edilizie alcune delle quali sono sanabili.

Descrizione della zona

L'intera proprietà è ubicata in una zona residenziale di Taranto-Talsano, a circa 7 km dal centro della città, nei pressi di via Mediterraneo e via Carlo Magno. La zona è caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali realizzati negli ultimi 30 anni. Ci sono anche numerose abitazioni in ville bifamiliari o in casa a schiera, ad uno o due piani. Il sistema viario è ben definito, con marciapiedi ed illuminazione pubblica. Sono presenti i servizi pubblici a rete (acquedotto, fognatura e gas), trasporti pubblici e attività commerciali. Nella zona c'è anche una discreta possibilità di parcheggio.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di 2 unità immobiliari ad uso abitazione con giardino di pertinenza ed accesso dal n. 3 di via Pietro Valdo. Il lotto su cui insiste la costruzione, realizzata a partire degli anni '70, ha una superficie catastale di 586 mq.

La prima unità abitativa, individuata con il **sub. 3** (ex sub 1), si sviluppa su 2 livelli



collegati da una scala interna. La distribuzione degli ambienti è razionale ed equilibrata (si veda planimetria catastale) con

la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano 1°.





Al piano terra trovasi un ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo, un cucinino, un bagnetto di servizio ed un ripostiglio per complessivi 53 mq. Al secondo piano trovasi di-

simpegno, n. 3 camere da letto e bagno per complessivi 55 mq. Il piano terra,



all'esterno, è dotato di una veranda (circa 20 mq) e di una tettoia (circa 17 mq), entrambi sul prospetto principale. Il primo piano è dotato di 2 terrazzini contrapposti (per

complessivi 32 mq) di cui uno coperto con una struttura in legno a falda inclinata.



L'altezza interna del piano terra è di 3,15 m (una parte del vano soggiorno presenta un abbassamento in cartongesso) mentre quella al 1° piano è di 2,81 m.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita con struttura mista in parte in c.a., in parte con murature portanti da 30



cm. I solai sono in laterocemento. La copertura è piana. Le tramezzature interne sono in tufo da 10 cm.

L'illuminamento naturale degli



ambienti è buono per la presenza di porte e finestre di generose



dimensioni e per lo spazio libero contornante il fabbricato. Le opere di finitura sono di qualità economica. I muri interni sono rifiniti con intonaco del tipo normale. I pavimenti sono in gres. I bagni ed il cucinino sono rivestiti con materiale ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio, vetrocamera e tapparelle in pvc e zanzariere. Alcuni sono protetti da grate metalliche. Il portoncino d'ingresso è in alluminio.

L'immobile è allacciato alla rete dell'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. L'impianto elettrico è sottotraccia con doppia linea e quadretto generale dotato di differenziale. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a gas e con radiatori in alluminio. Ci sono anche 2 condizionatori a split per il raffreddamento dell'aria.



La seconda unità abitativa, individuata con il **sub. 2**, si sviluppa solo al piano terra ed occupa la parte retrostante del lotto. La di-





istribuzione degli ambienti è semplice (si veda planimetria catastale), con un ingresso utilizzato come cucinino, un soggiorno, una camera da letto ed un bagno per complessivi 45 mq.

L'altezza interna è di 3,16 m. All'esterno, sul retro è presente una piccola area scoperta mentre sul fronte principale è presente una veranda di circa 18 mq.

L'illuminamento naturale degli ambienti è sufficiente.

Le opere di finitura sono di qualità molto economica.

I muri interni sono rifiniti con intonaco del tipo normale.

I pavimenti sono in parte in gres, in parte in marmette di cemento. Il bagno è



rivestito con materiale ceramico. Le porte interne sono a soffietto in pvc. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle in pvc.



L'immobile è allacciato alla rete dell'acquedotto ed alla fognatura, non al gas.

L'impianto elettrico è sot-

totraccia, funzionante ma obsoleto. Non c'è impianto di riscaldamento.

All'esterno, lo spazio di pertinenza esterno all'ingombro del fabbricato, è in parte pavimentato (mattoni di cemento), in parte sistemato a giardino.



Tutto il fabbricato, all'esterno è rifinito con intonaco. Parte di esso ha una zoccolatura in pietra. La recinzione del lotto è stata realizzata con muratura in conci di tufo. Il cancello di ingresso è metallico del tipo a due ante. C'è anche un ingresso pedonale.

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a ovest con via Pietro Valdo, a nord con p.lla 139 del fg. 300, a est con p.lla 179 del fg 300 ed a sud con p.lla 201 del fg 300.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso è sufficiente sia all'interno che all'esterno. Solo l'unità abitativa sub 2 si presenta un po' trascurata con macchie di umido da risalita sulle parti basse delle pareti.

Consistenza

La superficie interna calpestabile della prima abitazione (sub 3) è di 108 mq oltre al 69 mq di terrazzini, veranda e tettoia. La superficie interna calpestabile della seconda abitazione (sub 2) è di 45 mq oltre a 18 mq di veranda.

Il lotto su cui insiste tutto il fabbricato ha una superficie di 586 mq.

Le superfici catastali, calcolate ai sensi del DPR 138/98 e riportate nelle visure catastali, sono di 173 mq per l'abitazione principale (sub 3) e di 65 mq per l'abitazione secondaria (sub 2). Esse verranno utilizzate per la stima dell'intero immobile.

Regolarità edilizia

Per l'immobile, realizzato in assenza di concessione edilizia, sono state rilasciate n. 2 concessioni edilizie in sanatoria. La prima, la n. 9363/C del 18.11.2002,



presentata il 27.03.1986 n. 3989/A/1 prog. 260470310, che riguardava il fabbricato su due livelli. La seconda, la n. 9351/C del 18.11.2002, presentata il 07.03.1995 n. 61726/A/1 che riguardava un piccolo ampliamento al piano terra (cucinino e bagno) all'abitazione sub 3. Non è stata mai rilasciata l'agibilità.

In relazione allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo si evidenzia che ci sono delle difformità rispetto agli elaborati dei provvedimenti sopra indicati.

Tali difformità riguardano:

- lievi modifiche interne all'abitazione sub 3;
- tettoia presente sul prospetto principale del sub 3;
- maggiore altezza interna del vano soggiorno dell'abitazione sub. 2. Il soffitto, a falda inclinata, ha un'altezza media maggiore di 0,2 m rispetto ai grafici con un maggiore volume di circa 4 mc.

Per quanto riguarda la tettoia questa deve essere rimossa. Per gli altri abusi si deve ricorrere ad una pratica di sanatoria (anche ai sensi dell'art. 34 del DPR 380-01 per il maggiore volume) i cui costi presunti, comprensivi delle spese tecniche, sono di circa 4.000,00 €.

Si precisa che al sopralluogo è stata rilevata la presenza nel giardino di una baracca in legno, del tipo amovibile. Essa non è mai stata autorizzata, pertanto, dovrà essere rimossa.

Stato di possesso

L'immobile è abitato dai proprietari.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 15.02.2024						
Comune di Taranto - Fg. 300, p.lla 377, sub. 3 (ex sub 1) e sub 2						
Diritto	qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.
Piena Proprietà	1/1	Compravendita	Giandomenico Cito Notaio in Taranto	19.10.1992	05.11.1992	16092
L'immobile appartiene a [REDACTED], ognuno per la quota di ½ in regime di comunione 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
1336	11.03.2011	Ipoteca Volontaria	ING DIRECT N.V. - Milano	[REDACTED]
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3270	15.02.2024	Pignoramento	ING BANK N.V. - Milano	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	--	Si	---
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	Si	--	Si	--	--

Valutazione

Per determinare il valore dell'immobile si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo. In particolare il sottoscritto ha acquisito da agenzie immobiliari notizie sullo stato attuale del mercato immobiliare e su compravendite effettuate su immobili simili a quello oggetto della presente perizia ubicati nella zona. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione,



finiture, localizzazione e infrastrutture presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici e agenzie immobiliari, consultata la “banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, tenuto conto anche dell’assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 1.000,00 al mq per l’abitazione principale sub 3 e di € 850,00 al mq per l’abitazione secondaria sub 2 (valori unitari che si riferiscono alle superfici determinate ai sensi del DPR 138-98).

Per quanto sopra si ha:

abitazione sub 3	1.000,00 €/mq x 173 mq	173.000,00 €
abitazione sub 2	850,00 €/mq x 65 mq	55.250,00 €
Totale		228.250,00 €

Detraendo le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia del fabbricato, si

ha che il valore attuale dell’immobile è:

$228.250,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 224.250,00 \text{ €}$ arrotondabile a **224.000,00 €**.

Valore di mercato dell’immobile: € 224.000,00

(euro duecentoventiquattromila/00)

PREZZO BASE € **224.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € **5.000,00**

Martina Franca, 16.06.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele