

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di
esecuzione immobiliare n. 344/2023 promosso da:

"CHEBANCA s.p.a."

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 seguente relazione.

Descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di Fragagnano		
344/2023	unico	<i>"A. casa ad uso abitazione posta al primo piano facente parte del fabbricato sito nel comune di Fragagnano (Ta), via Europa 33, composta di 9 vani catastali ivi compresi gli accessori e la proprietà esclusiva del sovrastante lastrico solare posto al secondo piano della superficie catastale di circa mq. 196 Al fg. 13, p.lla 614, sub. 10, via Europa n. 33, piano 1, cat. A/3 di cl. 2, vani 9, sup. cat. Mq. 186, R.C. euro 511,29 e fg. 13, p.lla 614, sub. 12, via Europa n. 33, piano 2, sup. cat. Mq 196, lastrico solare;</i> <i>B. locale garage posto al piano seminterrato facente parte del fabbricato sito nel comune di Fragagnano (Ta), via Alfieri n. 54/A, il secondo a destra scendendo la rampa, della superficie catastale di 27 mq Al fg. 13, p.lla 477, sub. 10, via Alfieri n. 54/A, piano S1, cat. C/6 di cl. 2, mq. 27, R.C. euro 50,20"</i>

I dati catastali aggiornati sono i seguenti:

Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
Comune di Fragagnano								
Unico	13	614	10		A/2	U	8,5 vani	877,98 €
			12		F/5		196 mq	
		477	10		C/6	2	27 mq	50,20 €
In ditta:								

Note sulla situazione catastale

La documentazione catastale (visure e planimetrie) sono regolari.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate visure catastali presso l'Agenzia dell'Entrate (Catasto) e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fragagnano.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
2. titolo di proprietà;
3. pratiche edilizie con grafici;
4. certificato anagrafico di stato civile (stato libero)

Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 03.01.2025. E' stata rilevata la consistenza degli immobili attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con le

planimetrie delle pratiche edilizie. Sono stati acquisiti, inoltre, dati sul sistema costruttivo degli immobili nonché sulle finiture degli stessi. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale del sopralluogo è allegato al termine della relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

Il proprietario risulta essere di stato libero.

Reindividuazione dei lotti

Il lotto è unico e comprende l'appartamento, il lastrico solare ed il garage di pertinenza.

Lotto unico



Descrizione sintetica: casa ad uso abitazione posta al primo piano del fabbricato in Fragagnano, via Europa 33, composta di 8,5 vani catastali ivi compresi gli accessori per una superficie calpestabile di circa 152 mq, compresa la proprietà esclusiva del sovrastante lastrico solare posto al piano secondo. Fa parte del lotto, in quanto perti-



nenza dell'abitazione il locale garage (box-auto) posto al piano seminterrato facente parte del fabbricato sito nel comune di Fragagnano in via Alfieri n. 54/A, avente una superficie calpestabile di circa 25 mq. In C.F. al **fg. 13, p.lla 614, sub. 10**, cat. A/2, cl. U, cons. 8,5 vani, rendita 877,98 € (abitazione), **fg. 13, p.lla 614, sub. 12**, cat. F/5, cons. 196 mq (lastrico solare) e **fg. 13, p.lla 477, sub. 10**, cat. C/6, cl. 2, cons. 27 mq, rendita 50,20 € (locale garage di pertinenza).

Descrizione della zona

La zona è quella semiperiferica est del piccolo comune di Fragagnano. Essa è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati, anche a uno o due piani, per lo più a destinazione residenziale. Ci sono nella zona alcuni esercizi commerciali. La



zona è servita dall'acqua, dalla fognatura e dal gas. Discreta la possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile

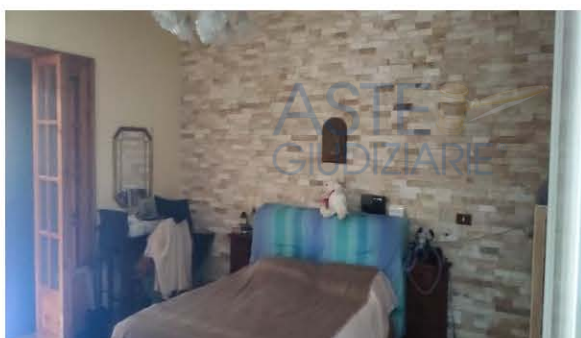


L'abitazione (sub 10), con accesso da portone condominiale (serve anche un'abitazione al piano terra) individuato con il civico n. 33 di via Europa, è posto al 1° piano, di un fabbricato risalente agli anni "80, composto da piano terra e da 1° piano.





Essa ha una distribuzione interna semplice e funzionale con la zona giorno distinta dalla zona notte. Essa è composta da ingresso, soggiorno, 1° disimpegno, cucina-pranzo, lavanderia, tinello, studio, 2° disimpegno, bagno e 3 camere dal letto. La superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 152 mq. All'esterno ci sono 3 balconi, 2 su via Europa ed uno su cortile interno, per complessivi 32 mq. La planimetria catastale è fedele allo



stato dei luoghi. L'abitazione, considerato il piano (1°) e l'esposizione, ha sufficiente illuminamento naturale.

L'altezza interna è di m 2,90.

Le strutture portanti dell'edificio sono

in c.a. con solai latero-cementizi. Le murature esterne hanno uno spessore di circa 30 cm. Le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm. La copertura del fabbricato è costituita da un lastrico solare di pertinenza (sub. 12).



Le opere di finitura sono di qualità economica.

Alcune opere impiantistiche e di finitura sono state rifatte circa 5 anni fa (i due bagni, rifacimento degli impianti, rivestimento interno in listelli di pietra del soggiorno e della camera da letto matrimoniale, coibentazione della facciata

sud del fabbricato ed altre opere minori).



Gli intonaci interni sono del tipo civile. I pavimenti interni sono in travertino.

I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato così come il portoncino di ingresso. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in alluminio.

L'abitazione è allacciata all'acquedotto ed alla fognatura. C'è la predisposizione per l'allacciamento alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti e a norma di legge. Non c'è impianto di riscaldamento. C'è un impianto solare termico per la produzione di acqua calda (dotato anche di resistenza elettrica).



All'esterno, i balconi sono protetti da ringhiera metallica. Il fronte strada del fabbricato è rivestito con lastre di pietra. I restanti lati con semplice intonaco.



Il lastrico solare di pertinenza, raggiungibile mediante la scala interna al fabbricato (benc sub. 11) è pavimentato con lastre di pietra (tipo corigliano) ed è protetto in parte da parapetto in

muratura, in parte da ringhiera metallica.

Fa parte dell'immobile anche il locale garage (fg. 13, p.lla 477, sub. 10) ubicato al piano seminterrato (autorimessa) del fabbricato di via Alfieri n. 54, poco distante dall'abitazione di cui sopra, con accesso dalla rampa avente n. civico 54/A.





Esso, il 2° a destra della corsia di manovra che si diparte al termine della rampa, ha una superficie calpestabile di 25 mq ed una altezza utile di circa 3,20 m.

La planimetria catastale è fedele allo stato dei luoghi. E' rifinito con intonaco grezzo ed è pavimentato con battuto di cemento. L'accesso avviene da una porta metallica a due ante di tipo scorrevole. Una finestra alta, contrapposta all'ingresso, permette un minimo di illuminamento ed aerazione naturale. E' sprovvisto di allacciamento alla rete elettrica.

Confini

L'abitazione confina nella sua interezza con via Europa, con proprietà [REDACTED], con Traversa via Europa-via Alfieri, salvo altri. Il locale garage confina con via Alfieri, con proprietà [REDACTED], con corsia di manovra, salvo altri.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'abitazione è sufficiente.





Come già relazionato, circa 5 anni fa, l'immobile è stato migliorato col rifacimento dei bagni, degli impianti, del rivestimento interno in listelli di pietra del soggiorno e del vano letto e della coibentazione della facciata sud del fabbricato.

A causa di un incendio che ha coinvolto l'abitazione al piano terra, alcune superfici esterne dell'immobile (facciata retrostante dell'abitazione compresi i ciellini dei balconi) risultano danneggiati nel rivestimento dai fumi del suddetto incendio.

Occorre, pertanto, ripristinare la facciata del prospetto posteriore. Nel bagno c'è qualche macchia di umido da condensa. La parte anteriore del fabbricato si presenta invece in buone condizioni.

Il locale garage di pertinenza si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione.



Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione è di 152 mq mentre la superficie esterna dei balconi è di circa 32 mq. La superficie calpestabile del locale garage è di circa 25 mq. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:



Ambiente	Superficie utile
ingresso	5 mq
Soggiorno	37 mq
1° disimpegno	4,8 mq
Cucina	24,8 mq
Tinello	6,5 mq
Lavanderia	3,9 mq
Studio	10,8 mq
Disimpegno notte	4,6 mq
Bagno	7,2 mq
Camera 1	22,4 mq
Camera 2	15,5 mq
Camera 3	9,2 mq
Balconi	32 mq
Lastrico solare	196 mq
Locale garage	25 mq
Riepilogo	
Appartamento	152 mq
Balconi	32 mq
Lastrico solare	196 mq
Locale garage	25 mq

Le superfici catastali, calcolate ai sensi del DPR 138/98 e riportate nelle visure catastali, sono di 186 mq per l'abitazione e di 30 mq per il locale garage. Esse verranno utilizzate per la stima dell'intero immobile.

Regolarità edilizia

L'abitazione fa parte di un fabbricato per civili abitazioni realizzato con concessione edilizia n. 54, prat. n. 2214/81 rilasciata in data 11.11.1981 cui ha fatto seguito Permesso di Costruire in sanatoria n. 34, prat. edilizia n. PC32-2018, rilasciato

in data 08.08.2018. Successivamente, per lavori di ammodernamento dell'abitazione, è stata presentata una SCIA in data 10.01.2019 prot. 364.

Il locale garage fa parte di un fabbricato per civili abitazioni realizzato con concessione edilizia n. 29, prat. n. 35-1986, rilasciata in data 01.09.1986 cui ha fatto seguito Permesso di Costruire n. 32, rilasciato in data 23.07.2018. Successivamente è stata presentata una SCIA di variante in data 27.07.2018 prot. 7874.

Per l'abitazione ed il garage non sono stati mai emessi certificati di abitabilità/agibilità.

Durante il sopralluogo si è verificato che l'abitazione è conforme ai grafici allegati al Permesso di costruire n. 34 sopra indicato e che il locale garage è conforme ai grafici allegati alla SCIA in variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 32 sopra indicato.

Sul lastrico solare di pertinenza è stata rilevata la presenza di un paio di manufatti di tipo amovibile in legno con copertura in lamiera grecata. Questi manufatti, realizzati abusivamente, dovranno essere rimossi.

Stato di possesso

L'abitazione ed il locale garage sono ad uso esclusivo e nella disponibilità del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 17.11.2023						
Comune di Fragagnano, fg. 13, p.lla 614, sub 10 e sub 12 e fg. 13, p.lla 477, sub. 10						
Diritto	quota	perv. per	Rogante	data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Antonella Ferrara Notaio in Laterza	14.12.2018	17.12.2018	21489- 21490

L'immobile appartiene a [REDACTED], nato a Taranto il 22.06.1960. Precedentemente l'abitazione apparteneva a [REDACTED] giusto compravendita trascritta il 07.06.2004 al n.r.p 9952. Prima ancora apparteneva a [REDACTED] giusto compravendita trascritta il 21.11.1991 al n.r.p. 15171. Il locale garage precedentemente apparteneva a [REDACTED] per averlo costruito sul terreno acquistato con compravendita trascritta il 01.08.1984 al n.r.p. 14207. 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		
2989	19.04.2007	Ipoteca in rinnovazione	Credito Italiano spa - Genova			
3760	17.12.2018	Ipoteca Volontaria	CheBanca s.p.a. - Milano			
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
23031	17.11.2023	Pignoramento	CheBanca s.p.a. - Milano			
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	locaz.	estr. matr.	Cond.
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 rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso tecnici del luogo e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto che si tratta di un 1° piano senza ascensore, tenuto conto della proprietà esclusiva del lastrico solare, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in

oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 700,00 al mq per l'abitazione e di € 400,00 al mq per il locale garage (valori unitari che si riferiscono alle superfici determinate ai sensi del DPR 138-98).

Per quanto sopra il valore dell'immobile (abitazione + locale garage di pertinenza) è:

Abitazione	700,00 €/mq x 186 mq =	€ 130.200,00
Locale garage	400,00 €/mq x 30 mq =	€ 12.000,00
Totale		€ 142.200,00

arrotondabile a **142.000,00 €**.

Valore di mercato: € 142.000,00
(euro centoquarantaduemila/00)

PREZZO BASE € **142.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € **3.000,00**

Taranto, 06.02.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele