

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 104/2023 promosso da:

“ ING BANK N.V. “

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

“ [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 del bene ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
104/2023	unico	“ abitazione di tipo popolare in Comune di Taranto, via La Spezia n. 13, censito all'NCEU di detto comune al fg. 246, p.lla 51, sub. 8, cat. A/4, vani 4,5, piano n. 3”

N.B. Il numero civico reale non è il n. 13 ma il n. 1. Erroneamente il n. 13 compare sulla visura catastale.

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Taranto								
Lt.	Fg.	P.lla	sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
unico	246	51	8	1	A/4	4	4,5 vani	418,33 €
In ditta:	[REDACTED]							



## **Note sulla situazione catastale**

Nessuna.

### **Operazioni peritali**

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate visure catastali presso il Catasto e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visura catastale e planimetria catastale;
2. titolo di proprietà;
3. licenza edilizia originaria con grafici;
4. dichiarazione di abitabilità;
5. estratto di matrimonio + sentenza di separazione giudiziale.

Il sottoscritto ha effettuato la correzione del numero civico sulla visura catastale.

Inoltre sono state assunte informazioni dall'amministratore del condominio circa l'entità delle spese condominiali e la regolarità dei pagamenti.

### **Sopralluogo**

E' stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 23.11.2023. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici della licenza edilizia. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state raccolte nella presente relazione. Il verbale del sopralluogo è riportato negli allegati alla presente relazione.

### **Informazioni sul proprietario dell'immobile**

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Taranto si desume che il proprietario ha contratto matrimonio il giorno 15.09.1993 scegliendo il regime della comu-



nione dei beni. Con sentenza depositata del Tribunale di Taranto in data 18.09.2014 n. 2686/9053 è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi.

## Reindividuazione dei lotti



Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.



### Lotto unico



**Descrizione sintetica:** piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione in Taranto, via La Spezia n. 1, 3° piano senza ascensore, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da 3 vani ed accessori, avente una superficie utile di circa 70 mq, il tutto individuato in C.F. al fg 246, p.lla 51, sub. 8, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4°, cons. 4,5 vani, rendita 418,33 €.

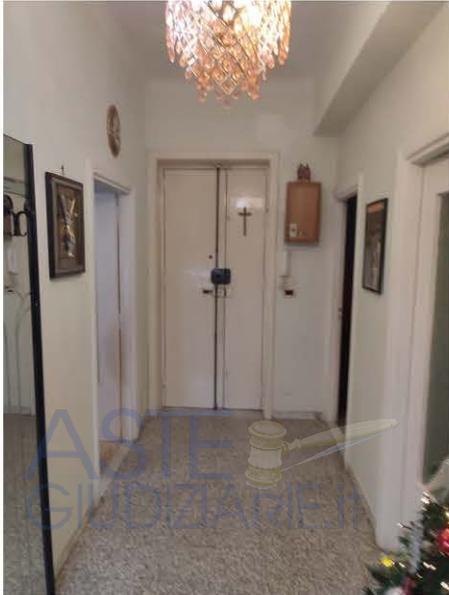
L'immobile presenta lievi difformità edilizie in-

terne facilmente sanabili.

### Descrizione della zona

L'immobile è ubicato in un quartiere di Taranto densamente urbanizzato, caratterizzato da fabbricati su più livelli, realizzati negli anni "60 - "70, destinati per lo più alla residenza. La zona è quella compresa tra via Plateja e via C. Battisti, non distante da viale Magna Grecia. Essa è caratterizzata da strade dotate di marciapiedi ed illuminazione pubblica ed è servita dalle reti dell'acqua, della fognatura e del gas.





Nella zona ci sono alcuni esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità. Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.

### Descrizione dell'immobile

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è formata da piano terra e 4 piani superiori. L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato col numero civico n. 1, è posto al 3° piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale.



Esso ha una distribuzione interna non proprio funzionale (si veda planimetria catastale) con ingresso, soggiorno, n. 2 camere da letto, corridoio, bagno e cucina, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 70 mq. L'altezza interna è di m 3,05. All'esterno ci sono 2 balconi, uno su via La Spezia e l'altro su cortile interno.



Le strutture portanti dello stabile sono in c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne hanno uno spessore variabile tra 40 cm e 25 cm. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.





L'illuminazione naturale degli ambienti è discreto. Le opere di finitura, risalenti all'epoca di costruzione (1960), sono di qualità economica.

Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati. I pavimenti interni sono in marmette di cemento. Il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno con vetro. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno. Gli infissi esterni sono in legno, con

vetro semplice e tapparelle in pvc. Il bagno è dotato di vasca. L'appartamento è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura, ma non alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti anche se obsoleti e non a norma. Manca l'impianto di riscaldamento. La cucina è alimentata da bombola mentre l'acqua calda viene prodotta da un boiler elettrico.

All'esterno i balconi sono protetti da ringhiera metallica. Il rivestimento dello stabile è costituito da intonaco per esterni.

La scala condominiale è sprovvista di ascensore.

## Confini



L'appartamento confina con via La Spezia, con appartamento identificato con la p.lla 51, sub 7, con vano scala e con cortile interno.

### Stato manutentivo



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è appena sufficiente. Lo stabile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.



### Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 70 mq oltre a 4 mq di balconi. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso	8,6 mq
Soggiorno	17 mq
Vano letto 1	10,5 mq
Vano letto 2	15,9 mq
Corridoio-disimpegno	5,4 mq
Cucina	8,7 mq
Bagno	3,6 mq
Balconi	4 mq
<b>Riepilogo</b>	
Abitazione	69,7 mq
Balconi	4 mq



La superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e riportata nella visura catastale, è di 84 mq. Avendo accertato l'esattezza di tale misura, questa verrà utilizzata per la stima dell'abitazione.



### **Regolarità edilizia**

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni realizzato con Nulla Osta n. prat. 136 del 25.05.1959 concesso dal Sindaco di Taranto.

In data 09.12.1960, con provvedimento registrato al n. 1081, lo stabile è stato dichiarato abitabile.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento risulta sostanzialmente conforme a tali grafici ad eccezione di lievi modifiche interne (diversa posizione di porte interne e lievi modifiche delle dimensioni interne dei vani) e lievi modifiche dei balconi. Tali lievi difformità possono essere sanate facilmente con una spesa complessiva, comprendente anche le spese tecniche, di circa 2.000,00 €.



### **Stato di possesso**

L'appartamento è abitato dal proprietario e dalla sua famiglia.

### **Ulteriori informazioni**

Dall'amministratore del condominio il sottoscritto ha acquisito le seguenti notizie:

- l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa 34,00 €;
- alla data del 27.11.2023 ci sono morosità per circa 3.277,50 €.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.04.2023						
Comune di Taranto, Fg. 246, p.la 51, sub 8						
diritto	Quota	perv. per	Rogante	data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Giulia Maria Veneri Notaio in Manduria	04 febbraio 2016	12 febbraio 2016	1995
L'immobile appartiene a [REDACTED] precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] del 04.05.1986 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 12.02.2016 ai nn. 2677/1994.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
75	13.01.2017	Ipoteca volontaria	ING BANK N.V. Milan Branch - Milano	[REDACTED]		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
8141	18.04.2023	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	--
n. Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Vis. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	--	Si	--	Si	--	--

## Valutazione

Il valore dell'immobile è stato determinato con il metodo 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 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 delle spese necessarie per sanare le lievi difformità edilizie riscontrate e delle spese condominiali ad oggi non pagate, tenuto conto infine

dell'assenza dell'impianto di ascensore, si è stabilito un valore di mercato di € 700,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98). Pertanto il valore attuale dell'appartamento è:



$84 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 58.800,00 \text{ €}$  arrotondabili in **59.000,00 €**.

**Valore di mercato: € 59.000,00**  
(euro cinquantanovemila/00)

<b>PREZZO BASE</b>	€	<b>59.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO</b>	€	<b>2.000,00</b>

Taranto, 17.02.2024

In fede

Ing. SEMERARO Michele

