

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 148/2025 promosso da:

" ORGANA SPV s.r.l."

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 relazione che segue.

Descrizione del bene ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
148/2025	unico	<i>" immobile di piena ed esclusiva proprietà, del sig. [REDACTED] sito in Taranto, identificato al catasto NCEU del predetto Comune come segue: appartamento alla via Giuseppe Mazzini n. 163 – fg. 319, p.lla 2770, sub. 15, cat. A/4, piano 3, vani 3, mq 30, rendita € 278,89"</i>

I dati catastali aggiornati dell'immobile sono:

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Taranto								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
unico	319	2770	15	1	A/4	4	3 vani	278,89 €
In ditta:								

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

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, planimetria catastale ed estratto di mappa;
2. titolo di proprietà;
3. pratica edilizia.

Sopralluogo

E' stato eseguito sopralluogo (accesso forzoso, si veda verbale) presso l'immobile, dopo numerosi tentativi rimasti infruttuosi, in data 17.03.2026. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e con i grafici della pratica edilizia. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso.

Alcune fotografie sono state raccolte nella presente relazione.

Reindividuazione dei lotti



ASTE
GIUDIZIARIE
Lotto unico

Descrizione sintetica: piccolo appartamento al 3° piano senza ascensore, facente parte del fabbricato sito in Taranto alla via Mazzini civico n. 163, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da 3 vani catastali, avente una superficie utile di circa 27 mq, individuato in C.F. al fg 319, p.lla 2770, sub. 15, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4°, cons. 3 vani, rendita 278,89 €.

Descrizione della zona

La zona, posta nel "quartiere Borgo", è quella di Via Mazzini non lontana dall'Ospedale "Santissima Annunziata". La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati, realizzati a partire dagli anni "40, destinati alla residenza popolare.

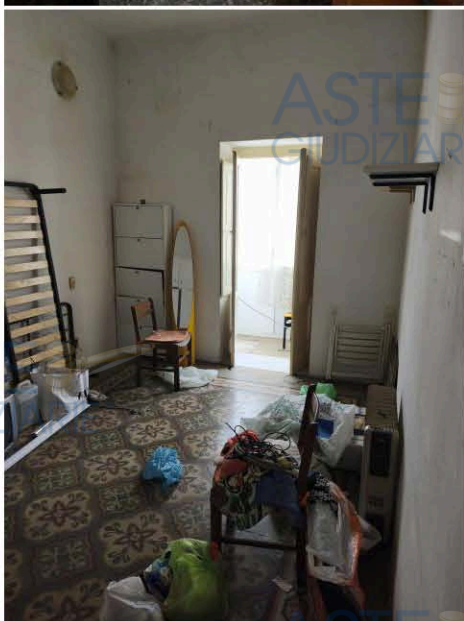


Essa è attraversata dalle linee di trasporto urbano ed è servita da numerosi esercizi commerciali. La zona è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas. Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, in





aderenza ai fabbricati adiacenti, è formato da piano terra e 3 piani superiori. L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato col numero civico 163, è posto al 3° piano, prima porta a destra arrivando sul pianerottolo. La scala condominiale è sprovvista di impianto ascensore.

L'appartamento, di piccole dimensioni, è costituito da: ingresso, cucinino, vano letto e bagno, quest'ultimo con ingresso dal balcone (oggi chiuso a veranda). La superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 27 mq. L'altezza interna è di m 3,42. Sull'ingresso, avente altezza interna di 2,33 m, è presente un tramezzo. L'unico balcone presente (chiuso a veranda), con affaccio sul cortile interno, ha una superficie di 4 mq. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Le strutture portanti del fabbricato sono con murature portanti in tufo e con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne hanno uno spessore di 35 cm. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.





L'illuminazione naturale degli ambienti è appena sufficiente. Le opere di finitura, risalenti all'epoca di costruzione, sono di qualità economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile. I pavimenti interni sono in parte in marmette di cemento, in parte in cementine. Nel bagno (solo 0,9 mq) sono presenti solo un piccolo lavabo ed un water. Non ci sono porte interne. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice.



L'appartamento, come tutto il condominio, non è allacciato all'acquedotto per problemi di morosità dei pagamenti di tutti gli inquilini del fabbricato che hanno indotto l'ente erogatore del servizio a staccare l'intero condominio. L'impianto elettrico, in parte fuori-traccia, non è a norma. Non c'è impianto di riscaldamento. E' presente un boiler elettrico per l'acqua calda.



Il balcone sul cortile interno è chiuso a veranda con una struttura in alluminio. Il rivestimento dello stabile è costituito da intonaco. La scala condominiale è sprovvista di ascensore.

Confini

L'appartamento confina con vano scala, con



cortile interno e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è insufficiente.

Esso risulta disabitato da oltre 10 anni. All'interno è visibile lo stato di abbandono e la mancanza di manutenzione. Ci sono macchie di umido in ogni vano. Lo stabile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 27 mq oltre a 4 mq di balcone. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso	5,6 mq
Cucinino	4,9 mq
Vano letto	15,2 mq
Bagnetto	0,9 mq
Balcone	4 mq
Riepilogo	
Appartamento	26,6 mq
Balcone	4 mq

La superficie commerciale, determinata ai sensi del DPR 138/98, è di **32 mq**.

Questa misura verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

Regolarità edilizia



L'appartamento fa parte di un fabbricato la cui sopraelevazione (2° e 3°) è stata autorizzata con provvedimento comunale del 28.01.1948. L'intero fabbricato non dispone del certificato di abitabilità.

Rispetto al progetto approvato la disposizione planimetrica degli ambienti è diversa. Inoltre è stato realizzato abusivamente il bagnetto sul balcone ed è stato chiuso a veranda il balcone.

Per regolarizzare le difformità sopra indicate può essere presentata una pratica, anche ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380-01 (fiscalizzazione dell'abuso edilizio) per il bagnetto (aumento di volume), i cui costi comprensivi di spese tecniche, ammontano a circa 4.500,00 €.

Stato di possesso

L'appartamento è disabitato. Il proprietario, con comunicazione del 10.11.2025 (che si allega), ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi di accesso all'immobile nonché di non avere mai avuto, da circa 20 anni, la possibilità e l'occasione di poterci entrare.

Ulteriori informazioni

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

- la quota mensile dell'appartamento ammonta a € 13,50, pertanto annualmente sono € 162,00 , moltiplicato per gli ultimi 2 anni sono € 324,00. Si fa presente che tali spese non vengono pagate ormai da quasi 10 anni;
- come spese straordinarie rilevanti deliberate non ce ne sono, a parte qualche sostituzione serratura portone o lampade. Quattro anni fa fu fatta manutenzione all'impermeabilizzazione del lastrico solare, con una spesa complessiva pari a circa 800,00 €.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.05.2025						
Comune di Taranto, Fg. 319, p.lla 2770, sub 15						
diritto	Quota	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Vincenzo Vinci Notaio in Taranto	26 Luglio 2005	28 luglio 2005	13427
L'immobile appartiene a [REDACTED]. Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED], giusto atto di compravendita trascritto il 3 settembre 1996 al n.r.p. 9166. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
4990	28.07.2005	Ipoteca volontaria	Banca INTESA s.p.a. - Milano	[REDACTED]		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
3043	30.04.2008	Ipoteca legale	Equitalia Pragma s.p.a. - Taranto	[REDACTED]		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
17883	05.10.2010	Pignoramento	Banco di Napoli s.p.a. - Napoli	[REDACTED]		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
8936	12.05.2025	Pignoramento	ORGANA SPV s.r.l. Conegliano (Tv)	[REDACTED]		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. Att.	Plan. Cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
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. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazio-

ni 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 che si tratta di un 3° piano senza ascensore, tenuto conto delle morosità condominiali e della mancanza dell' allacciamento alla rete dell' acquedotto di tutto il condominio per morosità, tenuto conto dell' assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 500,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).

Pertanto il valore dell' appartamento è:

$$32 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 16.000,00 \text{ €}.$$

Se si detraggono le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, si ha che il valore attuale dell' immobile è:

$$16.000,00 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €} = \mathbf{11.500,00 \text{ €}}$$

Valore di mercato: € 11.500,00

(euro undicimilacinquecento/00)

PREZZO BASE € 11.500,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 500,00

Taranto, 23.03.2026

In fede

Ing. SEMERARO Michele