

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 161/2023 promosso da:

"INTESA SANPAOLO s.p.a."

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 seguente relazione.

Descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di Torricella		
161/2023	unico	<i>“Casa di abitazione al piano terra sita nel Comune di Torricella (Ta), avente accesso dal civico 79 di via Maggiore Toselli, composta di due vani ed accessori con retrostante cortile al piano terra e di due locali al piano seminterrato ai quali si accede da scala esterna adiacente alla porta d'ingresso. Il tutto, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Torricella (Ta) al fg. 12, mapp. 107, via Maggiore Toselli n. 79, piano T, cat. A/4-2, vani 3,5 82 mq rendita 121,11 €”</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 Torricella								
Unico	12	107	--	--	A/4	2	3,5 vani	121,11 €
In ditta:	[REDACTED]							

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 Torricella.

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 (DIA) con grafici;
4. estratto di matrimonio.

Note sulla situazione catastale

Il sottoscritto ha provveduto all’aggiornamento del tipo mappale (PREGEO) con l’esatta rappresentazione della sagoma del fabbricato (comprensiva dell’ampliamento allo stato grezzo). Non è stato possibile effettuare la denuncia di variazione per ampliamento (DOCFA) in quanto gli ambienti non sono ancora definiti (cucina, bagno).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sopralluogo



E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 13.12.2023. E' stata rilevata la consistenza dell'unità catastale attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. Sono stati acquisiti, inoltre, dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale del sopralluogo è riportato negli allegati della relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

I proprietari hanno contratto matrimonio in data 27.09.90 a Torricella (Ta) scegliendo il regime della comunione dei beni.

Reindividuazione dei lotti

L'immobile non è divisibile e, pertanto, è stato costituito un unico lotto.



Lotto unico



Descrizione sintetica: vecchia abitazione di tipo popolare al piano terra in Torricella, con accesso dal numero civico 87 (nei documenti è riportato il n.c. 79) di via Maggiore Toselli, composto di 2 vani ed accessori, avente una

superficie utile di circa 56 mq. Fa parte dell'immobile il retrostante ortale sul quale è stato edificato un ampliamento dell'abitazione ad oggi allo stato grezzo (senza opere di finiture e senza impianti) ed anche 2 piccoli vani interrati sempre allo stato grezzo





con accesso da una botola interna. In C.F. al fg 12, p.lla 107, cat. A/4, cl. 2, cons. 3,5 vani, rendita 121,11 €.

Descrizione della zona

Il fabbricato è ubicato nella zona semi-centrale del paese. La zona è caratterizzata da una diffusa urbanizzazione con numerosi fabbricati, per lo più a uno o due piani, a prevalente destinazione residenziale. Non lontano ci sono alcuni piccoli esercizi commerciali. La zona è servita dall'acqua, dalla fognatura e dal gas. La viabilità è costituita da strade strette, non sempre dotate di illuminazione e marciapiedi. Discreta la possibilità di parcheggio pubblico lungo tali strade.

Descrizione dell'immobile



L'immobile è costituito da un vecchio fabbricato in condizioni fatiscenti risalente al periodo precedente al 1940 e da un ampliamento allo stato grezzo (lavori mai terminati) realizzato a partire dal 2006. L'accesso avviene dal numero civico 87 (nei documenti è riportato il numero civico 79) di via Maggiore Tosselli.



La parte "antica" ha strutture portanti costituite da murature e volte in tufo, la



parte recente invece ha coperture costituite da solai latero-cementizi.

La parte antica è formata da 3 vani per una superficie calpestabile di circa 56 mq ed un'altezza interna variabile tra 3,60 m e 4,73 m. Essi sono sprovvisti di impianti e le opere di finitura esistenti (intonaci e pavimenti) si presentano fatiscenti. Al di sotto di essi ci sono 2 piccoli vani interrati (circa 37 mq) raggiungibili attraverso



una botola interna. Anche essi trovano allo stato grezzo, senza opere di finiture e senza impianti.

La parte in ampliamento, realizzata su buona parte dell'ortale originario, trovasi ad oggi allo stato grezzo, senza opere di finiture e senza impianti. I lavori risultano interrotti da almeno 10 anni. La superficie calpestabile dell'ampliamento è di circa 48 mq con un'altezza utile interna di 2,70 mq. La parte

residua dell'ortale è di circa 8 mq.



Il fronte strada dell'immobile, trovasi anch'esso in condizioni fatiscenti, con intonaci ammalorati ed infissi di fortuna. L'immobile al momento non risulta allacciato a nessun tipo di servizio (acqua, energia elettrica, gas e fognatura).

Confini

L'immobile confina a ovest con p.lla 106 del fg. 12, a nord con via Maggiore Toselli ed a est con p.lla 108 del fg. 12.



Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'immobile è scadente. Come già relazionato sono stati effettuati dei lavori di ampliamento e ristrutturazione che non sono mai stati ultimati. L'immobile, nel suo complesso, ad oggi trovasi allo stato grezzo senza opere di finiture e impianti.



Consistenza

La superficie interna calpestabile della parte vecchia dell'abitazione è di circa 56 mq mentre la superficie calpestabile dell'ampliamento è di circa 48 mq. La superficie dei due vani interrati è di circa 37 mq. La parte residua di ortale è pari a circa 8 mq.

Regolarità edilizia

La parte antica del fabbricato risale al periodo precedente il 1942. L'ampliamento è stato realizzato in forza di Denuncia di Inizio Attività n. 311 del 13.01.2006. I lavori non sono mai stati ultimati.

Dal sopralluogo è emerso che le opere realizzate sostanzialmente sono conformi ai grafici della DIA ad eccezione di alcune modifiche alle divisioni interne rimaste incompiute. Per completare la costruzione occorre presentare una nuova pratica edilizia.

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso dei proprietari.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 14.06.2023						
Comune di Torricella, fg. 12, p.lla 107						
Diritto	quota	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Fornaro Ernesto Notaio in Bari	16.09.05	19.09.05	15432
L'immobile appartiene a [REDACTED] [REDACTED] precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] [REDACTED] (ciascuno per 1/3 della proprietà) in forza di dichiarazione di successione trascritta il 18.10.2004 al n. 16778. Manca l'accettazione dell'eredità.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
5909	19.09.2005	Ipoteca Volontaria	Banca Meridania s.p.a. - Bari	[REDACTED]		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
12401	14.06.2023	Pignoramento	INTESA SANPAOLO s.p.a. - Torino	[REDACTED]		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	locaz.	estr. matr.	Cond.
Si	Si	Si	Si	---	Si	--
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Sto- rico 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, consul-

tata 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 € 400,00 al mq calpestabile per la parte vecchia dell’abitazione, di 200,00 € al mq calpestabile per l’ampliamento allo stato grezzo, di 80,00 € al mq calpestabile per i locali interrati e di 100,00 € al mq per la parte residua dell’ortale.

Pertanto il valore dell’immobile nel suo intero è:

Abitazione (parte antica)	400,00 €/mq x 56 mq =	22.400,00 €
Ampliamento allo stato grezzo	200,00 €/mq x 48 mq =	9.600,00 €
Vani interrati	80,00 €/mq x 37 mq =	2.960,00 €
Ortale	100,00 €/mq x 8 mq =	800,00 €
Totale		35.760,00 €

arrotondabile a **36.000,00 €**.

Valore di mercato: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

PREZZO BASE	€ 36.000,00
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€ 1.000,00

Martina F., 15.01.2024

In fede

Ing. SEMERARO Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

