

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 7/2023 promosso da:

" doValue s.p.a. (Olympia 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		
7/2023	unico	" Piena proprietà del fabbricato sito in Taranto al viale Liguria n. 81, censito in C.F. al fg. 254, mappale 385, subalterno 7, cat. A/3, Cl. 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 395,09"

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Taranto								
Lt.	Fg.	P.lla	sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
unico	254	385	7	1	A/3	2	4,5 vani	395,09 €
In ditta:	[REDACTED] - proprietà.							

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale non riporta alcune lievi variazioni interne all'appartamento riscontrate in fase di sopralluogo.

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. certificato di "stato libero" della proprietaria.

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 26.07.2023. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici delle concessioni edilizie. 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 sulla proprietaria dell'immobile

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Taranto si desume che la proprietaria risulta di "stato libero".

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.



Lotto unico



Descrizione sintetica: piena proprietà dell'appartamento in Taranto, viale Liguria n. 81, 2° piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da 3 vani ed accessori, avente una superficie utile di circa 87 mq, il tutto individuato in C.F. al fg 254, p.lla 385, sub. 7, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2°, cons. 4,5 vani, rendita 395,09 €. L'immobile presenta lievi difformità edilizie interne facilmente sanabili.

Descrizione della zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione denominato "Italia Montegranaro". Si tratta di una zona di buon interesse abitativo e commerciale. La zona è caratterizzata da una urbanizzazione diffusa con numerosi edifici residenziali a più piani e numerosi esercizi commerciali posti al piano terra. La zona è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas. Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile





Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è formata da piano terra e 5 piani superiori. L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato col numero civico 81, è posto al 2° piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

Esso ha una distribuzione interna non proprio funzionale (si veda planimetria catastale) con ingresso, ampio soggiorno, camera da letto, corridoio, bagno e cucina, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 87 mq.

L'altezza interna è di m 3,07. All'esterno ci sono 2 balconi, uno su via Liguria e l'altro su cortile interno chiuso a veranda.

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 di 30 cm. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.

L'illuminamento naturale degli ambienti è discreto. Le opere di finitura, alcune delle quali sostituite una ventina di anni fa, sono di qualità economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati con tinteggiatura. I pavimenti interni sono in gres. Il bagno è rivestito con pia-



strelle. Le porte interne sono in legno risalenti all'epoca di costruzione. Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in parte in legno, in parte in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc. Il

balcone sul cortile interno è chiuso a veranda con una struttura in alluminio e vetri. Il bagno è dotato di doccia. L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del

gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano (posta all'interno della veranda) e radiatori in ghisa.

All'esterno il balcone su viale Liguria è protetto da una ringhiera metallica.

Il rivestimento dello stabile è costituito da intonaco di tipo "graffiato".

La scala condominiale è sprovvista di ascensore.

Confini

L'appartamento confina a sud-ovest con viale Liguria, a nord-ovest con appartamento sub 8 e con vano scala ed a



nord est con cortile interno.



Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono. Circa una ventina di anni fa l'immobile è stato parzialmente ristrutturato. Anche lo stabile si presenta in discrete condizioni.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 87 mq oltre a 7 mq di balconi (compreso quello chiuso a veranda). Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso	13,6 mq
Salone	29,8 mq
Corridoio-disimpegno	7 mq
Vano letto	16,7 mq
Bagno	5,3 mq
Cucina	14,9 mq
Balcone chiuso a veranda	3 mq
Balcone	4 mq
Riepilogo	
Appartamento	87 mq
Balconi	7 mq



La superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e riportata nella visure catastale, è di 103 mq. Avendo accertato l'esattezza di tale misura, questa verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni realizzato con Nulla Osta n. prat. 148 del 27.10.1961 concesso dal Sindaco di Taranto.

In data 10.10.1962, con provvedimento registrato al n. 1144, lo stabile è stato dichiarato abitabile.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento risulta conforme a tali grafici ad eccezione di una lieve diversa distribuzione interna (soppressione di un muro) e della presenza della chiusura (a veranda) del balcone sul cortile interno.

La diversa distribuzione interna può essere sanata facilmente con una spesa complessiva, comprendente anche le spese tecniche, di circa 2.500,00 €. La chiusura a veranda dovrà essere rimossa.

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dalla proprietaria.

Ulteriori informazioni

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

- l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta ad euro 516,00 salvo conguaglio finale;
- sono stati deliberati e sono in corso di esecuzione i lavori alla terrazza condominiale la cui quota a debito dell'unità in oggetto è di euro 1.955,24 al netto della



cessione del credito in favore della ditta esecutrice dei lavori per complessivi euro 1.752,82. Il totale complessivo dell'appalto per detta unità è di euro 3.708,06;

- alla data odierna tutte le quote maturate e scadute sono state regolarmente corrisposte.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24.01.2023						
Comune di Taranto, Fg. 254, p.lla 385, sub 7						
diritto	Quota	perv. per	Rogante	data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Giandomenico Cito Notaio in Taranto	28 gennaio 1993	05 febbraio 1993	1916
L'immobile appartiene a [REDACTED] Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
719	03.04.2013	Ipoteca volontaria	UNICREDIT s.p.a. - Roma	[REDACTED]		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1716	24.01.2023	Pignoramento	OLYMPIA SPV s.r.l. - Conegliano (Tv)	[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	--	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 difformità edilizie riscontrate e dell’assenza dell’impianto ascensore, si è stabilito un valore di mercato di € 1.000,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98). Pertanto il valore attuale dell’appartamento è:

$103 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 103.000,00 \text{ €}.$

Valore di mercato: € 103.000,00

(euro centotremila/00)

PREZZO BASE	€	103.000,00
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	2.000,00

Taranto, 07.09.2023

In fede

Ing. SEMERARO Michele