

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 24/2021 promosso da:

████████████████████
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 del bene ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione del bene
24/2021	unico	<i>"Immobile di piena proprietà del Sig. ██████████, sito in Taranto, via Palmina Lo Jucco n. 13, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue: -Fg. 307, p.lla 236 (ora 3034), sub. 2, cat. A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita Euro 383,47."</i>

I dati catastali aggiornati dell'immobile sono:

Il proprietario, dal certificato contestuale rilasciato dal Comune, risulta di stato libero.

Reindividuazione dei lotti

Il lotto è unico e non può essere suddiviso in più lotti.



Lotto unico



Descrizione sintetica: appartamento in Taranto, località Talsano, via Palmina Lo Jucco n. 13, primo piano, composto da 5,5 vani catastali, avente una superficie utile di circa 62 mq, oltre a 2 balconi (di cui uno chiuso a veranda). Fa parte dell'immobile anche la proprietà esclusiva del sovrastante lastrico solare. In C.F. al fg 307, p.lla 3034, sub. 2, zona cens. 3, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 5,5 vani, rendita 383,47 €. E' necessario completare la pratica di condono edilizio (veranda e ripostiglio) n. 2455 – L. 326/03 il cui progetto è stato già approvato.

Descrizione della zona



L'immobile è ubicato in località Talsano, a circa 8 km dal centro di Taranto. La zona è caratterizzata da una urbanizzazione abbastanza diffusa con numerosi fabbricati, a 1 o 2 piani, per lo più a destinazione residenziale. Non lontano ci sono comunque esercizi commerciali di vario genere e servizi pubblici di varia natura.

La zona è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas.



Descrizione dell'immobile

L'appartamento, con accesso da portone individuato con il civico 13 di via Palmina Lo Jucco, è posto al 1° piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, di un fabbricato, senza ascensore, costituito da piano terra e 1° piano.

L'appartamento ha una distribuzione interna semplice con ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto e bagno, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 62 mq. All'esterno ci sono 2 balconi, uno con affaccio su via Palmina Lo Jucco, l'altro (chiuso a veranda) con affaccio sul retro del fabbrico. In adiacenza a quest'ultimo è ubicato un piccolo ripostiglio. La planimetria catastale riporta fedelmente lo stato





attuale dell'appartamento.

L'appartamento, considerata l'ubicazione al 1° piano, ha un sufficiente illuminamento naturale. L'altezza interna è di m 3,07.

Le strutture portanti dell'edificio sono in

murature portanti di tufo e solai in latero-cemento. Le tramezzature interne sono in tufo.

Le opere di finitura sono di tipo economico. Gli intonaci interni sono del tipo



civile a tre strati. I pavimenti interni sono in gres. Il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle in pvc.



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 e radiatori in ghisa. Il fabbricato all'esterno è rivestito con intonaco.

La scala condominiale è priva di impianto di



ascensore.

Fa parte dell'immobile anche la proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante l'appartamento con accesso dal torrino del vano scala. Su di esso è posizionato un piccolo serbatoio di accumulo dell'acqua potabile.



Confini

L'appartamento confina con via Palmira Lo Jucco, con vano scala, con appartamento sub 3 e con cortile retrostante.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'appartamento all'interno ed all'esterno è buono. Alcune opere di finitura (pavimento, rivestimenti di cucina e bagno) sono stati rifatti circa 15 anni fa.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 62 mq mentre la superficie dei balconi e del piccolo ripostiglio è di circa 12 mq. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-corridoio	5,7 mq
Soggiorno	10,3 mq
Cucina	10,8 mq
Camera Letto n.1	11,1 mq
Camera Letto n.2	20,4 mq
Bagno	4,1 mq
Balcone su via P. Lo Jucco	4 mq
Balcone sul retro chiuso a veranda + ripostiglio	8 mq
Riepilogo	
Appartamento	62,4 mq
Balcone su via P. Lo Jucco	4 mq
Balcone sul retro chiuso a veranda + ripostiglio	8 mq

Regolarità edilizia

L'appartamento è stato realizzato mediante sopraelevazione del piano terra preesistente, giusto Nulla Osta n. 64 - prat. N. 278 del 23.04.1968. In data 09.11.1973, con provvedimento registrato al n. 895 è stata dichiarata l'abitabilità.

In seguito, in data 10.12.2004 il precedente proprietario dell'appartamento ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326-2003 – prat. edilizia n. 2455, per l'avvenuta realizzazione di una veranda (chiusura del balcone sul retro) e di un piccolo ripostiglio. Tale pratica di condono, seppur approvata, non è stata ad oggi ancora definita (si veda allegati).

Successivamente, dai quattro proprietari delle abitazioni facenti parte del fabbricato, fu presentata una DIA (20.11.2008 prot. 3615) avente per oggetto lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento è sostanzialmente conforme agli elaborati grafici del Nulla Osta e del condono. La spesa necessaria per la definizione di quest'ultimo (si vedano note comunali allegate), comprensiva dell'oblazione rimanente e dell'onorario del tecnico che deve produrre la documentazione richiesta, è di circa 2.000,00 €.

Stato di possesso

L'appartamento è nel possesso del proprietario.

Ulteriori informazioni

L'appartamento fa parte di un fabbricato dove non è mai stato costituito un condominio. Le spese vengono gestite direttamente dai condomini. La quota mensile ordinaria è di circa 20,00 €.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23.02.2021						
Comune di Taranto - C.F. fg. 307, p.lla 3034, sub. 2						
diritto	quota	perv. per	Rogante	Data	Trasc.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	██████████ Notaio in Martina F.	19.04.2011	27.04.2011	6675
L'immobile appartiene a ██████████ – proprietà per intero.						
L'immobile precedentemente apparteneva a ██████████ in forza di atto di compravendita del 30.05.2005 trascritto il 01.06.2005 al n.r.p. 9338. Prima ancora l'immobile apparteneva a ██████████ in forza di atto di compravendita del 01.06.1988 trascritto in data 04.06.1988 al n.r.p. 8612. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
2429	27.04.2011	Ipoteca volontaria	██████████ ██████████	██████████

Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3172	23.02.2021	Pignoramento	██████████ ██████████	██████████

Documentazione allegata/verificata						
Prov.	plan. att.	Plan. cat.	Plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	Sì	Sì	---	--	Sì
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Sì	Sì	--	Sì	--	---

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 studi notarili e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, considerata la proprietà esclusiva del lastrico solare, tenuto conto anche della spesa necessaria per la definizione del condono, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di 1.500,00 € al mq calpestabile per l'appartamento, di € 400,00 al mq per il balcone e di 800,00 € per la veranda ed il ripostiglio. Pertanto il valore attuale dell'immobile è:

Appartamento	1.500,00 €/mq x 62 mq =	€ 93.000,00
Balcone	400,00 €/mq x 4 mq =	€ 1.600,00
Veranda + ripostiglio	800,00 €/mq x 8 mq =	€ 6.400,00
	Totale	€ 101.000,00

Valore di mercato: € 101.000,00

(euro centounomila/00)

PREZZO BASE € 101.000,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 2.000,00

Taranto, 4 maggio 2022

In fede

Ing. SEMERARO Michele