TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 78/2018 promosso da:

" BARCLAYS BANK PLC "

contro

" [redacted] "

Il sottoscritto CTU Ing. Michele Semeraro, dalla lettura dell'atto di pignoramento (trascritto in data 19.03.2018) 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 così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n.	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di SAVA		
78/2018	unico	*"Piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Sava (Ta), così censite in catasto:* *Fg. 47, p.lla 1659, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita 290,51 € - graffata alla p.lla 1772, sub. 1"*

I dati catastali aggiornati dell'immobile sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Lotto	**fg.**	**p.lla**	**sub**	**z.c.**	**cat.**	**cl.**	**consistenza**	**rendita**
Comune di Sava								
Unico	47	1659	1		A/3	2	4,5 vani	290,51 €
		1772	1					
In ditta:	[redacted] – proprietà per 1/1 bene personale.							

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente fedele allo stato dei luoghi.

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 Sava.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale;
2. titolo di proprietà e dichiarazione di successione
3. estratto di matrimonio;
4. pratica edilizia inerente l'immobile.

Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 02.04.2019. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state raccolte nella documentazione fotografica allegata. Il verbale del sopralluogo è allegato al termine della relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

Informazioni sulla proprietaria dell'immobile

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato) si desume che la proprietaria ha contratto matrimonio in data 10.02.1998 scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni. L'immobile pignorato è però stato acquistato come bene personale (si veda atto di compravendita allegato).

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Lotto unico

Descrizione sintetica: abitazione al piano terra in Sava, alla via Palermo n. 44, costituita da 3 vani ed accessori, avente una superficie calpestabile di 64 mq, con antistante veranda con affaccio diretto sulla strada, con retrostante ortale e con sottostante cantinola al piano interrato, il tutto individuato in C.F. al **fg 47, p.lla 1659, sub. 1**, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita 290,51 € - graffata alla **p.lla 1772, sub. 1**.

Descrizione della zona

L'abitazione è ubicata nella zona semicentrale ovest dell'abitato di Sava, a circa 500 m dal Municipio. La zona è totalmente edificata con fabbricati ad 1 o 2 piani destinati prevalentemente alla residenza. Le strade, solitamente strette, non sempre

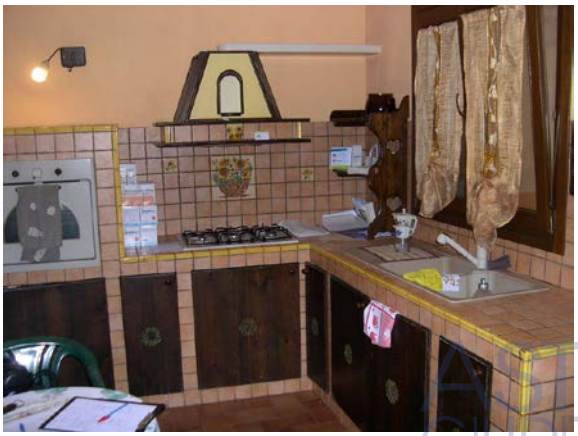
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

sono dotate di illuminazione pubblica e di marciapiedi. La zona è servita dalle reti del gas e dell'acquedotto. Manca la fognatura pubblica.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione, realizzato a partire dal 1975, è prospiciente due strade parallele, via Palermo e via Gorizia. Esso, formato da piano terra e 1° piano, è stato realizzato con murature portanti in tufo da 45 cm, per i muri di prospetto, e da 20 cm per i muri di spina. Le coperture sono state realizzate con solai latero-cementizi , ad eccezione della cantinola al piano interrato che ha la copertura con volta di tufi.



Attraverso una veranda coperta, destinata al parcheggio, si accede all'abitazione. Essa è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, un disimpegno, un vano letto con ripostiglio, un bagno ed un piccolo ripostiglio utilizzato come vano letto, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 64 mq. L'altezza interna è di 3,30 m. Alcuni ambienti (disimpegno, ripostiglio e bagno) hanno una controsoffittatura in legno che abbassa l'altezza ad un minimo di 2,20 m.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

L'illuminamento naturale degli ambienti è scarso a causa della collocazione dell'abitazione in adiacenza ad altri fabbricati e per gli stretti spazi fronteggianti i prospetti. Le opere di finitura sono di tipo economico. Gli intonaci interni sono del tipo civile con tinteggiatura. I pavimenti interni sono in gres, tipo "cotto". Il bagno e la zona cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane in alluminio. Il portoncino di ingresso all'abitazione è blindato. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

L'appartamento è allacciato all'acquedotto ed al gas. Nella zona manca la fognatura pubblica, pertanto i reflui confluiscono in una fossa biologica non a norma posta al di sotto del piano di calpestio della cantinola. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaietta e radiatori in alluminio.

La veranda coperta posta tra la strada è l'abitazione, destinata urbanisticamente al parcheggio, ha una superficie calpestabile di circa 18 mq. Essa è rifinita con intonaco e con pavimentazione in gres. L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso una cancellata in legno (a grata).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

Nella parte retrostante dell'abitazione è posto un ortale di circa 27 mq, in parte coperto da una tettoia in lamiera.

Attraverso una scala interna si accede alla cantinola posta al piano interrato. Essa ha una superficie di circa 17 mq. Essa è pavimentata con battuto di cemento. Al momento del sopralluogo era parzialmente allagata.

Confini

L'abitazione confina con via Palermo, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] salvo altri.

Stato manutentivo

Attualmente l'abitazione si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione appena sufficienti. All'interno della abitazione, sulle parti basse delle murature ci sono numerose macchie di umido provenienti dal terreno sottostante. La cantina, al momento del sopralluogo si presentava parzialmente allagata. Per contro all'esterno il fabbricato, la cui facciata è stata rifatta da pochi anni, si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione è di circa 64 mq. Per quanto riguarda le pertinenze la superficie calpestabile della veranda posta anteriormente è di 18 mq, quella dell'ortale posto posteriormente è di 27 mq e quella della cantina al piano interrato è di 17 mq.

Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-soggiorno-pranzo-cucina	29,7 mq
Disimpegno	5,6 mq
Vano letto con ripostiglio	16,7 mq
Bagno	5,9 mq
Ripostiglio (utilizzato come vano letto)	6 mq
Veranda anteriore	18 mq
Ortale	27 mq
Cantinola al piano interrato	17 mq
Riepilogo	
Abitazione	64 mq
Veranda anteriore	18 mq
Ortale	27 mq
Cantinola al piano interrato	17 mq

Regolarità edilizia

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato costruito giusto Licenza Edilizia n. 48/75 del 19.04.1975 (parte del fabbricato con affaccio su via Palermo) e Concessione Edilizia n. 8 del 22.01.1988 (parte del fabbricato con affaccio su via Gorizia). Per difformità edilizie realizzate successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire (a sanatoria) n. 160/2004 del 06.07.2004.

Dal sopralluogo è emerso che l'abitazione è sostanzialmente conforme ai grafici del P. di C. sopra richiamato, ad eccezione di una diversa posizione del bagno e del ripostiglio e del loro muro divisorio. Si è constatato anche che il 2° vano letto da realizzare (secondo il P.d.C.) su parte dell'ortale non è stato mai realizzato ed in sua sostituzione è stata realizzata una tettoia in lamiera.

In sostanza, ad essere rigorosi, ci sarebbe da sanare solo la diversa posizione del bagno e del ripostiglio (quest'ultimo indicato erroneamente nella planimetria ca-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

tastale come vano letto). La spesa presunta, comprensiva delle spese tecniche, è di circa 1.500,00 €.

Stato di possesso

L'abitazione è abitata dalla proprietaria e dalla sua famiglia.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19.03.2018						
Comune di Sava, fg. 47, p.lla 1659, sub 1 graffata alla p.lla 1772, sub. 1						
diritto	**quota**	**pervenuta per**	**rogante**	**data**	**trascr.**	**n.r.p.**
Proprietà	Intera	Compravendita	Giovanna Pignatelli Notaio in Taranto	09.10.2008	05.11.2008	23595
		pervenuta per	**Den.**	**Vol.**	**trasc.**	**n.r.p**
		Successione di [redacted]	226	2006	29.11.2006	21163
L'immobile appartiene a [redacted]						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3269	08.05.2009	Ipoteca volontaria	BARCLAYS BANK PLC - Milano	[redacted]
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
4018	19.03.2018	Pignoramento	MERCURIO MORT-GAGE FINANCE s.r.l. - Milano	[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**Plan. Att.**	**plan. Cat.**	**plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	---	Sì	Si	--	Si	---
n. Trasc. Pign.	**Estratto di Mappa**	**Vis. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	--	--

Valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base alla conoscenza acquisita dei recenti prezzi di mercato di immobili esistenti nella zona e con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione. 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, tenuto conto delle spese necessarie per la sanatoria delle lievi difformità edilizie riscontrate, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 450,00 al mq calpestabile per l'interno dell'abitazione, di 200,00 € al mq per la veranda anteriore e di 120,00 € al mq per l'ortale e per la cantina al piano interrato. Pertanto il valore dell'immobile è:

Abitazione	450,00 €/mq x 64 mq =	€ 28.800,00
Veranda anteriore	200,00 €/mq x 18 mq =	€ 3.600,00
Ortale	120,00 €/mq x 27 mq =	€ 3.240,00
Cantina	120,00 €/mq x 17 mq =	€ 2.040,00
totale		€ 37.680,00

arrotondabile a **€ 38.000,00**.

Valore di mercato dell'abitazione: € 38.000,00

(euro trentottomila/00)

Prezzo base	**€**	**38.000,00**
Offerta minima in aumento	€	1.000,00

Taranto, 05 aprile 2019

In fede

Ing. SEMERARO Michele

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cd76bdd8583a8f66c6553650e87fe67