

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 246/2025 promosso da:

"AMCO s.p.a."

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 seguente relazione.

Descrizione del bene ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Taranto		
246-2025	unico	<p>“in agro di Taranto – località Lama – via Fior di Ficus, con cancello al civico 15 e precisamente: - Appartamento al pianoterra – rialzato, con porta di ingresso di fronte entrando dal suddetto cancello, composto di ingresso-soggiorno, 2 vani, piccola cucina e bagno, confinante con l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED], con distacco dalla via suddetta, con distacco da proprietà comunale e con distacco da proprietà Giurano, figurante in catasto urbano al fg. 299, p.lla 970, sub. 1 – via Fior di Ficus n. 15 – pianoterra – z.c. 3 – categoria A/7- classe 2 – vani 4,5 – R.C. euro 488,05”</p>

I dati catastali attuali sono i seguenti:

Catasto fabbricati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
Comune di Taranto								
1	299	970	1	3	A/7	2	4,5 vani	Euro 488,05
In ditta:	[REDACTED]							
	[REDACTED]							

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo sono stati effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visura catastale, planimetria catastale e estratto di mappa;
2. permessi di costruire con grafici;
3. atto di provenienza;
4. estratto di matrimonio.

Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 20.02.2026. E' stata rilevata la consistenza dell'unità immobiliare attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con i grafici delle concessioni edilizie rilasciate. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo del fabbricato nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale del sopralluogo è allegato al termine della relazione.

Informazioni sulla proprietaria dell'immobile



Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Taranto si desume che la proprietaria ha contratto matrimonio in data 20.01.2000 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Reindividuazione dei lotti

L'unità immobiliare è unica e non può essere suddivisa in più lotti.

Lotto unico



Descrizione sintetica: appartamento al piano terra (rialzato), porzione di una villetta bifamiliare, in Taranto, località “Lama”, con accesso da via Fior di Ficus 15, con porta di ingresso di fronte entrando dal cancello, composto da 3 vani

ed accessori, avente una superficie calpestabile di 76 mq, individuata in C.F. al **fg. 299, p.lla 970, sub. 1**, z.c. 3, categoria A/7, cl. 2, 4,5 vani, rendita 488,05 €. Fa parte dell'immobile la comproprietà, in parti uguali con l'altro appartamento della villetta, dell'area esterna contornante il fabbricato, individuata catastalmente come sub 3 (bcnc).

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato in una zona residenziale di Taranto, tra Talsano e Lama, a circa 7 km dal centro della città, non lontano da via Mediterraneo e da via Carlo Magno. La zona è caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali realizzati negli ultimi 30 anni. Ci sono anche numerose abitazioni in ville bifamiliari o in casa a





schiera, ad uno o due piani. Il sistema viario è ben definito. Sono presenti i servizi pubblici a rete (acquedotto, fognatura e gas), trasporti pubblici e attività commerciali. Nella zona c'è anche

una discreta possibilità di parcheggio.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento facente parte di una villetta bifamiliare con giardino in comunione con l'altra unità immobiliare della suddetta villetta, avente accesso in comune dal n. civico 15 di via Fior di Ficus di Taranto, località Lama.

Il lotto su cui insiste la costruzione, realizzata negli anni "80, ha una superficie catastale di 887 mq ed una superficie reale di circa 835 mq.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione, individuato con il **sub. 1**, si sviluppa al piano terra (rialzato) e occupa la parte nord della villetta.





L'accesso all'interno dell'appartamento avviene da 2 porte poste sul prospetto nord e sul prospetto nord del fabbricato.

La distribuzione degli ambienti è semplice (si veda planimetria catastale sostanzialmente conforme allo stato dei

luoghi) con ingresso-soggiorno-pranzo, cucinino, corridoio, 2 vani letto e bagno.

La superficie calpestabile è di 76 mq mentre l'altezza interna è di 3,01 m.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita con murature portanti e solai latero-cementizi. La copertura è piana. Le tramezzature interne sono in tufo da 10 cm.

L'illuminamento naturale degli ambienti è buono per la presenza di porte e finestre di buone dimensioni e per lo spazio libero contornante il fabbricato. Le opere di finitura sono di qualità economica. I muri interni sono rifiniti con intonaco del tipo normale tinteggiato. I pavimenti sono in gres, in parte ricoperti da laminato finto parquet. Il bagno ed il cucinino sono rivestiti con materiale ceramico. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno alluminio, vetro-camera e grate metalliche di protezione. Il portoncino d'ingresso è in legno.



I muri interni sono rifiniti con intonaco del tipo normale tinteggiato. I pavimenti sono in gres, in parte ricoperti da laminato finto parquet. Il bagno ed il cucinino sono rivestiti con materiale ceramico. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno alluminio, vetro-camera e grate metalliche di protezione. Il portoncino d'ingresso è in legno.



Si precisa che l'immobile è collegato alle reti dell'energia elettrica, dell'acquedotto, della fognatura e del gas attraverso l'allacciamento alle stesse reti dell'altro appartamento della villetta.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, alimentato dalla caldaia a gas dell'altro appartamento, è con radiatori in ghisa. Nel soggiorno è presente un termo-camino non funzionante.



La superficie esterna della villetta (sub 3 – bcnc) è in comune con l'altro appartamento della villetta (si veda elaborato planimetrico dei subalterni riportato negli allegati). Si tratta di una superficie di circa 640 mq sistemata con superfici pavimentate, camminamenti e superfici sistemate a giardino (aiuole). Nella parte anteriore del fabbricato è presente un gazebo in legno di circa 15 mq. Nell'angolo nord-est del lotto è presente un manufatto edilizio (deposito) di poco più di 30 mq realizzato abusivamente. Dal titolo di provenienza si evince che anche il terrazzo e la scala di accesso allo stesso, sono in comune ai 2 appartamenti.

Tutto il fabbricato, all'esterno è rifinito con intonaco e con una zoccolatura alta 1 metro in lastre di pietra. La recinzione del lotto è stata realizzata con muratura in conci di tufo. Il cancello di ingresso, in comune con l'altro appartamento, è metallico del tipo a due ante.

Confini

L'appartamento immobile confina a sud con l'appartamento sub. 2, a ovest con distacco da via Fior di Ficus e a nord con distacco dalla p.lla 969 del fg 299.

Stato manutentivo



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile all'interno è sufficiente. Sono presenti solo alcune macchie di umido da condensa sul soffitto e qualche macchia di umido sulle pareti perimetrali con sfogliamento della tinteggiatura. Anche all'esterno il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'immobile è di 76 mq. La superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e riportata nella visura catastale, è di **98 mq**. Questa verrà utilizzata per la stima dell'immobile.

Regolarità edilizia

Per l'immobile sono stati rilasciati dal Comune di Taranto Permesso di costruire in sanatoria n. 138/C (prat. n. 9655 A/1) del 29.06.2006 e successivo Permesso di costruire n. 624 (anno 2006 prat. n. 651) del 19.12.2006.

Non è stata mai rilasciata l'agibilità.

In relazione al sopralluogo effettuato si evidenzia che l'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi. Si precisa però che nell'area esterna (sub 3) in comune

con l'altro appartamento della villetta, è presente un manufatto edilizio (vertice nord-est del lotto) che risulta completamente abusivo senza la possibilità di essere sanato.

Pertanto, questo manufatto deve essere eliminato.

Stato di possesso

L'immobile è abitato dalla proprietaria e dalla sua famiglia.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 05.08.2025						
Comune di Taranto - Fg. 299, p.lla 970, sub. 1						
Diritto	qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.
Piena Proprietà	1/1	Donazione	Mobilio Giovanni Notaio in Taranto	08.05.2007	17.05.2007	9372
L'immobile appartiene a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Precedentemente l'immobile apparteneva ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione dei beni giusto contratto di compravendita (avente per oggetto il suolo sul quale è stato costruito l'immobile) del Notaio Buonfrate trascritto il 04.10.1978 al n.r.p. 13621. Per quanto sopra sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
4713	15.06.2007	Ipoteca Volontaria	Banca Carige s.p.a. - Genova	[REDACTED]
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
15541	05.08.2025	Pignoramento	AMCO s.p.a. - Napoli	[REDACTED]



Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	--	Si	---
n. Tra- scr. Pi- gnor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanisti- ca	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	Si	--	Si	--	--

Valutazione

Per determinare il valore dell'immobile si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Prima di far ciò il sottoscritto ha valutato opportunamente il contesto in cui trovasi l'immobile, ossia la condivisione dell'area esterna (compreso l'accesso dalla pubblica via) con l'altro appartamento della villetta. Successivamente il sottoscritto ha acquisito da agenzie immobiliari notizie sullo stato attuale del mercato immobiliare e su compravendite effettuate su immobili simili a quello oggetto della presente perizia ubicati nella zona. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, localizzazione e infrastrutture presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, tenuto conto delle spese che l'eventuale acquirente dell'immobile dovrà sostenere per realizzare (opere edili ed impiantistiche) gli allacciamenti alla reti (acqua, fogna, energia elettrica e gas) e per rendere indipendente ed autonomo, con una nuova caldaia, l'impianto di riscaldamento, si è stabilito un valore di mercato di € 800,00 al mq (valore unitario che si riferisce alla superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).



Per quanto sopra si ha:

98 mq x 800,00 €/mq = 78.400,00 € arrotondabile a **78.000,00 €**.



Valore di mercato dell'immobile: € 78.000,00
(euro settantottomila/00)



PREZZO BASE

€ **78.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO

€ 2.000,00



Martina Franca, 28.02.2026



In fede

Ing. SEMERARO Michele

