

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 281/2025 promosso da:

" INTESA SANPAOLO s.p.a."

contro

" [REDACTED] "



Il sottoscritto CTU Ing. Michele Semeraro, dalla lettura dell'atto di pignoramento (trascritto in data 24.09.2025) 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 come riportata nell'atto di pignoramento | | |
|---|-------|---|
| Proc. n. | Lotto | Descrizione bene |
| Comune di Taranto | | |
| 281/2025 | unico | <p><i>"immobile di piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] [REDACTED] sito in Taranto, via Massimo D'Azeglio e meglio censito al C.F. del detto Comune come segue:</i></p> <p><i>- fg. 202, p.lla 86, sub 14, cat. A/3, piano 3, sc. A, vani 5, mq 83, rendita 438,99 € "</i></p> |

Ad oggi l'immobile nella sua interezza (appartamento + cantinola) è identificato catastalmente come segue:



| Catasto fabbricati - Dati aggiornati | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-------|-----|------|-----|----|--------|----------|
| Lt. | Fg. | P.lla | sub | Z.C. | Cat | Cl | Cons | Rendita |
| Comune di Taranto | | | | | | | | |
| Unico | 202 | 86 | 14 | 1 | A/3 | 2 | 5 vani | 438,99 € |
| In ditta: | [REDACTED] | | | | | | | |

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale, a causa degli abusi edilizi realizzati, è in parte difforme.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale;
2. titolo di proprietà;
3. elaborati grafici di approvazione del progetto;
4. estratto di matrimonio.

Inoltre sono state acquisite informazioni dall'amministratore di condominio circa la regolarità dei pagamenti delle quote condominiali.

Sopralluogo

E' stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 27.01.2026. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. Sono stati acquisiti 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 alla relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si desume che il proprietario dell'immobile ha contratto matrimonio in data 02.06.2009 con il regime patrimoniale della comunione.

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Lotto unico



Descrizione sintetica: appartamento in Taranto, zona Tamburi, via Massimo D'Azeglio, Edificio SI, scala "A", piano 3°, interno 8, senza ascensore, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da 3 vani e accessori, avente una superficie calpestabile di 65 mq, oltre ai balconi e ad una cantinola pertinenziale al piano cantinato. In C.F. al fg 202, p.lla 86, sub. 14, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5 vani, rendita 438,99 €.

L'immobile presenta degli abusi edilizi solo in parte sanabili.

Descrizione della zona

La palazzina in cui è ubicato l'appartamento è posta nel quartiere Tamburi della città di Taranto caratterizzato dalle criticità ambientali ben note dovute alla vicinanza alla zona industriale (stabilimento siderurgico). La zona è caratterizzata da una





urbanizzazione diffusa con numerosi edifici residenziali di tipo popolare. Nella zona ci sono diverse piccole attività di tipo commerciale e alcune strutture ad uso pubblico (scuole, farmacie, ecc). L'epoca di costruzione della palazzina e dei fabbricati circostanti risale alla fine degli anni "50. La zona è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas. Discreta la possibilità di parcheggio.

Descrizione dell'immobile

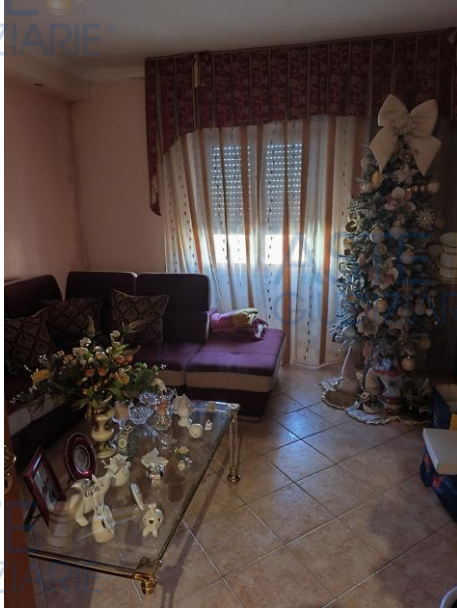


La palazzina di cui fa parte l'appartamento è stata realizzata alla fine degli anni "50 ed è formata da piano terra (rialzato), 3 piani superiori e piano seminterrato (cantinato). Essa presenta la tipica architettura delle case popolari costruite in quegli anni, caratterizzata da prospetti semplici e rifiniture di tipo molto economico.



L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato con la lettera A (scala) edif. SI, è posto al 3° piano, con ingresso a destra salendo le scale.

Esso è costituito da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, n. 2 camere da letto e bagno, per una superficie complessiva interna (calpestabile)



di circa 65 mq. All'esterno ci sono 2 balconi in posizione contrapposta (uno con affaccio su via De Amicis, l'altro su Via D'Azeglio) di circa 17 mq. Parte di un balcone è stato abusivamente chiuso con muratura per ampliare la cucina.

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,94.

Le strutture portanti dell'edificio sono in murature di tufo da 50 cm con solai di tipo misto latero-cementizio. Le divisioni interne sono in tufo da 10 cm. La copertura dello stabile è piana.

L'illuminazione naturale degli ambienti è buono. Le opere di finitura, in parte sostituite una ventina di anni fa, sono di tipo economico. Gli intonaci interni sono del tipo civile. I pavimenti interni sono in gres. Il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio, doppio-vetro e tapparelle in pvc. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. Non c'è impianto di riscaldamento. Ci sono due unità esterne con



split per il riscaldamento ed il raffrescamento dell'aria.

All'esterno, i due balconi sono protetti da ringhiera metallica.

Fa parte dell'immobile anche una cantinola al piano seminterrato dello stabile con accesso dall'androne delle scale. Essa, in cattivo stato di conservazione, ha una superficie di circa 5,4 mq ed un'altezza interna di 2,10 m. L'illuminamento avviene da una piccola finestra. Esso è rifinito con intonaco, in parte scrostato, e pavimentazione in gres. La porta di accesso è in legno.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di ascensore.



L'appartamento confina a nord con via De Amicis, a ovest con vano scala e con appartamento scala A, a sud con via D'Azeglio ed a ovest con appartamento scala B. La cantinola confina a sud con via D'Azeglio, a nord con corridoio di disimpegno, ad est ed a ovest con altre cantinole.

Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione dell'appartamento all'interno è appena sufficiente. Una ventina di anni fa è stato in parte ristrutturato (pavimento, porte interne, infissi esterni, impianti e modifiche interne, pitturazioni). Ad oggi presenta delle criticità come le diffuse macchie di umido (da condensa) o la ruggine presente nelle ringhiere dei balconi. La cantinola si presenta in pessimo stato.

All'esterno la palazzina mostra i segni del tempo con intonaci ammalorati. Sarebbe necessario per lo meno il rifacimento delle facciate.



Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento (al netto degli abusi edilizi rilevati) è di 65 mq oltre a 17 mq di balconi. Al piano cantinato c'è una cantinola di circa 5 mq.

La superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138-98, è pari a 83 mq. Quest'ultima sarà utilizzata per la stima.



Regolarità edilizia

L'appartamento e la cantinola fanno parte di un fabbricato per civili abitazioni (edificio SI) costruito nell'ambito del programma "INA-CASA". Il progetto è stato approvato il 02.12.1957 dalla Commissione edilizia comunale e riguardava la costruzione di 16 alloggi in zona Tamburi. Di tale intervento non esiste alcuna autorizzazione comunale (Licenza edilizia) così come era previsto in quegli anni per gli interventi di costruzione di case popolari. Esiste solo una tavola grafica di approvazione che viene riportata negli allegati.

Non è mai stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento presenta la chiusura in muratura di parte del balcone prospiciente via D'Azeglio. Si tratta di un aumento della superficie utile dell'appartamento di circa 5,6 mq (l'attuale vano cucina è stato allargato). Tale abuso edilizio non può essere sanato e, pertanto, deve essere rimosso ripristinando lo stato dei luoghi iniziale. Inoltre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni che comunque può essere sanata. Le spese previste per il ripristino dello stato dei luoghi e per la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni possono essere valutate in circa 8.000,00 €.

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dal proprietario e dalla sua famiglia.

Ulteriori informazioni

Dall'amministratore di condominio il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni. Le spese ordinarie condominiali ammontano a circa 25,00 € mensili. Non

è stata deliberata alcuna spesa straordinaria. Sino ad oggi ci sono morosità per meno di 700,00 €.

| Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24.09.2025 | | | | | | |
|---|--------|---------------|--|------------|------------|--------|
| Comune di Taranto, Fg. 202, p.lla 86, sub. 14 | | | | | | |
| diritto | Qt | perv. per | Rogante | Data | trascr. | n.r.p. |
| Proprietà | intera | Compravendita | Salvatore Mobilio - Notaio in Taranto | 26.07.2007 | 02.08.2007 | 14148 |
| L'immobile appartiene a [REDACTED]. Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] in forza di: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.22827/14147 in data 02 agosto 2007; - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, contro l'eredità di [REDACTED], trascritta ai nn.30414/21197 in data 14 ottobre 2008; - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.22826/14146 in data 02 agosto 2007; - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, contro l'eredità di [REDACTED], trascritta ai nn.32519/21393 in data 24 ottobre 2007; - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.22825/14145 in data 02 agosto 2007; - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, contro l'eredità di [REDACTED], trascritta ai nn.30413/21196 in data 14 ottobre 2008; - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.22824/14144 in data 02 agosto 2007; - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, contro l'eredità di [REDACTED], trascritta ai nn.37155/24587; - COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.23672/20133 in data 29 dicembre 1990. | | | | | | |
| 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 | | |
| 8054 | 30.10.2009 | Ipoteca volontaria | Banco di Napoli s.p.a. - Napoli | [REDACTED] [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) | | |
| Trascrizioni | | | | | | |
| N.r.p. | Del | Tipo | A favore | Contro | | |
| 18005 | 24.09.2025 | Pignoramento | Intesa Sanpaolo s.p.a. - Torino | [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 | -- | -- |



Il valore dell'immobile è stato determinato con il metodo sintetico-comparativo. Si è tenuto conto che l'immobile è ubicato in un'area degradata dal punto di vista ambientale (zona Tamburi) per la stretta vicinanza al centro siderurgico. 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 locali e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), considerata la mancanza dell'impianto ascensore (3° piano), tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 550,00 al mq commerciale (superficie determinata ai sensi del D.P.R. 138-98), pertanto, il valore dell'immobile è:

$$83 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 45.650,00 \text{ €}$$

A detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate e per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili, già quantificate in 8.000,00 €:

$$45.650,00 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 37.650,00 \text{ € arrotondabile a } \mathbf{38.000,00 \text{ €}}$$

Valore di mercato attuale dell'immobile : € 38.000,00
(euro trentottomila/00)

Prezzo base € **38.000,00**

Offerta minima in aumento € 1.000,00

Martina Franca, 03.02.2026

In fede

Ing. SEMERARO Michele