

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento
di esecuzione immobiliare n. 318/2025 promosso da:**

"BARCLAYS BANK IRELAND PLC"

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
318/2025	unico	<i>"piena proprietà delle unità immobiliari così censite presso il C.F., espressamente inclusi gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata ai sensi dell'art. 2912 c.c.: fg. 308, p.lla 537, sub. 4, z.c. 3, cat. A/2, cl. 01, 7 vani, rendita 614,58 €; fg. 308, p.lla 537, sub. 5, z.c. 3, cat. F/5."</i>

I dati catastali aggiornati dell'immobile sono:

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Taranto								
Lt	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
unico	308	537	4	3	A/2	1	7 vani	614,58 €
			5	3	F/5			

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a meno di qualche piccolo tratto di muratura interna eliminata di recente.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo sono stati effettuati accertamenti per verificare la regolarità tecnico-amministrativa degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. Estratto di matrimonio;
2. visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;
3. atto di provenienza;
4. Concessione edilizia in sanatoria con grafici.

Sopralluogo

E' stato eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 12.03.2026. E' stato fatto il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento. Sono stati, inoltre, acquisiti tutti gli elementi necessari per la stesura della perizia estimativa.

Alcune fotografie sono allegate alla presente relazione. Il verbale del sopralluogo è allegato al termine della relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

Dall'estratto di matrimonio (si veda allegati) i proprietari dell'immobile hanno contratto matrimonio il 15.04.1978 scegliendo il regime patrimoniale della comunione. Con accordo del 13.03.2024 regolarmente iscritto nei registri di matrimonio i coniugi si sono separati.

Reindividuazione dei lotti

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



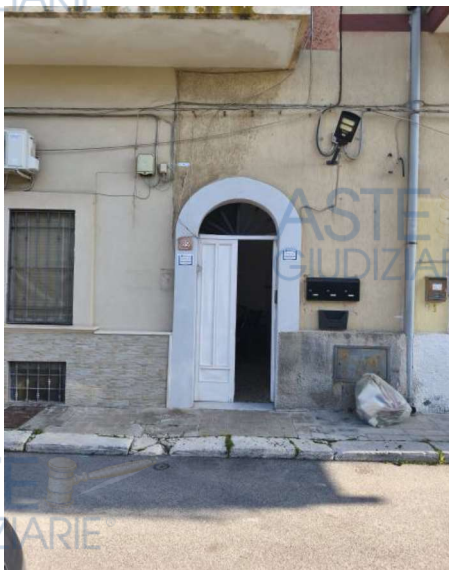
Lotto unico



Descrizione sintetica: appartamento in Taranto, località Talsano, via Trani n. 89, primo piano, avente ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composto da 7 vani catastali, avente una superficie utile di circa 110 mq, oltre a 2 balconi (di cui

uno parzialmente chiuso a veranda). Fa parte dell'immobile anche la proprietà esclusiva dell'area solare sovrastante l'appartamento. In C.F. al **fg 308, p.lla 537, sub. 4**, zona cens. 3, cat. A/2, cl. 1^a, cons. 7 vani, rendita 614,58 €, e **sub 5**, zona cens. 3, cat. F/5.

Descrizione della zona



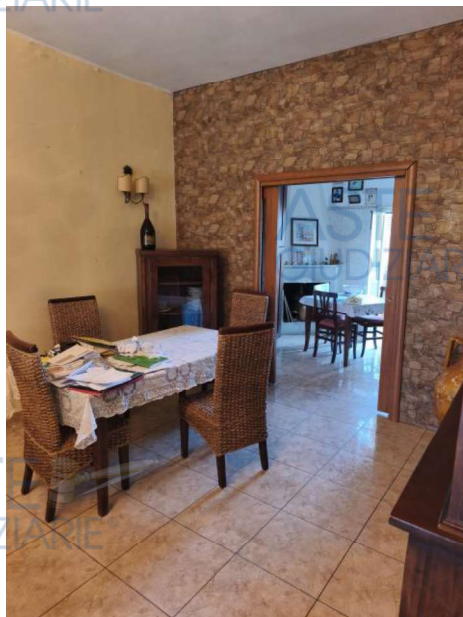
L'immobile è ubicato in località Talsano, a circa 8 km dal centro di Taranto. La zona è caratterizzata da una urbanizzazione diffusa con numerosi fabbricati, a 1 o 2 piani, per lo più a destinazione residenziale. Non lontano ci sono comunque esercizi commerciali di vario genere e servizi pubblici di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

Descrizione dell'immobile



L'appartamento, con accesso da portone condominiale (serve anche un altro appartamento) individuato con il civico 89 di via Trani, è posto al 1° piano, con porta d'ingresso a destra 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, 2 vani letto, soggiorno-pranzo, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 110 mq. All'esterno ci sono 2 balconi, uno con affaccio su via Trani, l'altro (parzialmente chiuso a veranda) con affaccio sul cortile interno posto sul retro del fabbricato. La planimetria catastale riporta fedelmente lo

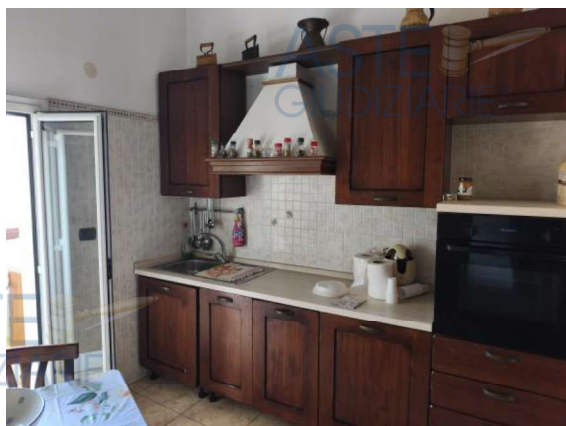




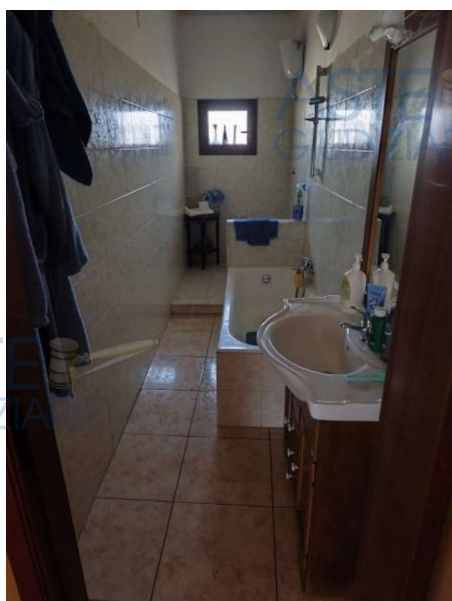
ASTE GIUDIZIARIE®

stato attuale dell'appartamento a meno di lievi variazioni interne (è stato eliminato il disimpegno a favore del soggiorno-pranzo). L'appartamento, considerata l'ubicazione al 1° piano, ha un sufficiente illuminamento naturale. L'altezza interna è di m 3,12. Le strutture portanti dell'edificio sono in murature portanti di tufo e solai in laterocemento. 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) così come il portoncino di ingresso. Gli infissi esterni sono principalmente in legno con tapparelle in pvc,



ad eccezione di quello del soggiorno in pvc (sostituito di recente) e di quello della cucina in alluminio. L'appartamento è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. Non c'è l'impianto di riscaldamento. C'è un piccolo caminetto in cucina. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Il fabbricato all'esterno è rifinito



con intonaco. Il balcone su via Trani è protetto da ringhiera mentre quello su cortile interno da un parapetto in muratura. La scala condominiale è priva di impianto di ascensore.

Fa parte dell'immobile anche la proprietà esclusiva dell'area solare (sub. 5) sovrastante l'appartamento che non ha una scala per l'accesso diretto.



Confini

L'appartamento confina con atrio e vano scala, con via Trani, con fabbricato individuato con la p.lla 536 del fg. 308 e con cortile interno. L'area solare confina via Trani, con vano scala, con proprietà [REDACTED] o loro aventi cau-

sa e con cortile interno.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'appartamento all'interno ed all'esterno è appena sufficiente. Ci sono alcune macchie di umido dovute ad una piccola infiltrazione dal lastrico solare (recentemente riparata). Il ciellino del balcone interno presenta infiltrazioni con distacco di intonaco.



Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 110 mq mentre la superficie dei balconi è di circa 24 mq. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso	6,1 mq
Vano letto	13,6 mq
Corridoio	6,6 mq
Vano letto	26 mq
Pranzo-soggiorno	39,9 mq
Bagno	5,5 mq
Cucina	10,5 mq
Ripostigli su cortile interno	1,9 mq

Balconi	24 mq
Riepilogo	
Appartamento	110 mq
Balconi	24 mq

La superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, è pari a **140 mq**. Essa verrà utilizzata per la stima dell'intero immobile.

Regolarità edilizia

Per l'immobile è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria reg. gen. cond. n. 9136/C (prat. n. 10411/A/2) del 15.10.2002. Non è mai stata rilasciata l'abitabilità.

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile è sostanzialmente conforme alla suddetta concessione ad eccezione di lievi modifiche interne irrilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Stato di possesso

L'appartamento è nel possesso dei proprietari.

Ulteriori informazioni

L'appartamento fa parte di un fabbricato dove non è mai stato costituito un condominio (ci sono solo 2 appartamenti al civico n. 89).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 06.11.2025						
Comune di Taranto - C.F. fg. 308, p.lla 537, sub. 4 – 5						
diritto	Quota	perv. per	Rogante	Data	Trasc.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Fornaro Ernesto Notaio in Bari	10.04.2008	15.04.2008	8028
L'immobile appartiene ai coniugi [REDACTED].						
L'immobile precedentemente apparteneva a [REDACTED] giusto atto di divisione trascritto il 21.02.2008 al n.r.p. 3997 e giusto atto di compravendita trascritto il 02.03.1979 al n.r.p. 3742 (quest'ultimo atto si riferisce ad ½ del sub. 5)						
Ancora prima l'immobile (tutto il sub 4 e ½ del sub 5) apparteneva a [REDACTED] per effetto di successione legittima in morte di [REDACTED] trascritta il 15.10.2004 al n.r.p. 16662.						
Si precisa che risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità suddetta in data 10.11.2025 al n.r.p. 21517. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
2606	15.04.2008	Ipoteca volontaria	MACQUARIE BANK LIMITED - MILANO	[REDACTED]
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
7925	03.12.2008	Ipoteca legale	SOGET - TARANTO	[REDACTED]
Questa ipoteca grava solo sul sub. 4				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3523	02.12.2016	Ipoteca legale	EQUITALIA - ROMA	[REDACTED]
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
2113	10.07.2024	Ipoteca legale	AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - ROMA	[REDACTED]

Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
21319	06.11.2025	Pignoramen- to	MILTONIA MORTGA- GE FINANCE SRL - MILANO	

Documentazione allegata/verificata						
Prov.	plan. att.	Plan. cat.	Plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	Sì	Sì	---	Sì	Sì
n. Tra- scr. Pi- gnor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Sto- rico 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 tecnici del luogo e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, considerata la proprietà esclusiva del lastrico solare, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 450,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98). Pertanto il valore dell'immobile è:

$$140 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{63.000,00 \text{ €}}$$

Valore di mercato: € 63.000,00

(euro sessantatremila/00)



PREZZO BASE

€ **63.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO

€ 2.000,00



Taranto, 16 marzo 2026



In fede

Ing. SEMERARO Michele

