



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 351/2024

promosso da:

“PRISMA SPV s.r.l.”

contro

" [REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele



Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 351/2024 R.E. promosso da "PRISMA SPV s.r.l." 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 relazione che segue.

Descrizione del bene così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n. 351/24		<i>"immobile sito nel Comune di Taranto, alla via Cacace 302, censito in Catasto Fabbricati del detto Comune al fg. 303, p.lla 679, sub. 24, p. S1-T-1, cat. A/2, interno 24, vani 7, cl. 2, rendita 723,04 €;"</i>

Reindividuazione dei lotti

Il lotto è unico e non può essere suddiviso in più lotti. I dati catastali aggiornati sono i seguenti:

Lotto unico	Comune di Taranto							
	Catasto Fabbricati							
	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
	303	679	24	3	A/2	2	7 vani	723,04 €
[REDACTED]								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo presso l'immobile oggetto della perizia, sono state effettuate ispezioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;
2. atto di provenienza;
3. documenti tecnico-amministrativi;
4. estratto di matrimonio

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale presenta lievissime differenze rispetto allo stato dei luoghi.

Sopralluoghi

E' stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in data 19.11.2025.

E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni. Si è confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e con i grafici della pratica edilizia ritirata dall'UTC di Taranto. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo nonché sulle finiture dell'immobile. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale di sopralluogo è riportato negli allegati della presente relazione.

Informazioni sui proprietari



Dall'estratto di matrimonio (si veda allegati) si evince che i proprietari hanno contratto matrimonio in data 07.09.1991 scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Con atto in data 17 OTTOBRE 2007 a rogito del notaio QUARANTA ANGELO RAFFAELE del distretto notarile di TARANTO gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Taranto, 15/11/2007.

Con atto in data 24 OTTOBRE 2008 Rep.N.37399 a rogito del notaio QUARANTA ANGELO RAFFAELE del distretto notarile di TARANTO gli sposi [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale. Taranto, 11/11/2008.

Lotto unico



Descrizione sintetica: piena proprietà dell'unità abitativa (villetta a schiera) facente parte del Centro Residenziale denominato "I Pini 2" sito nel Comune di Taranto, in località Talsano, alla via Cacace n.

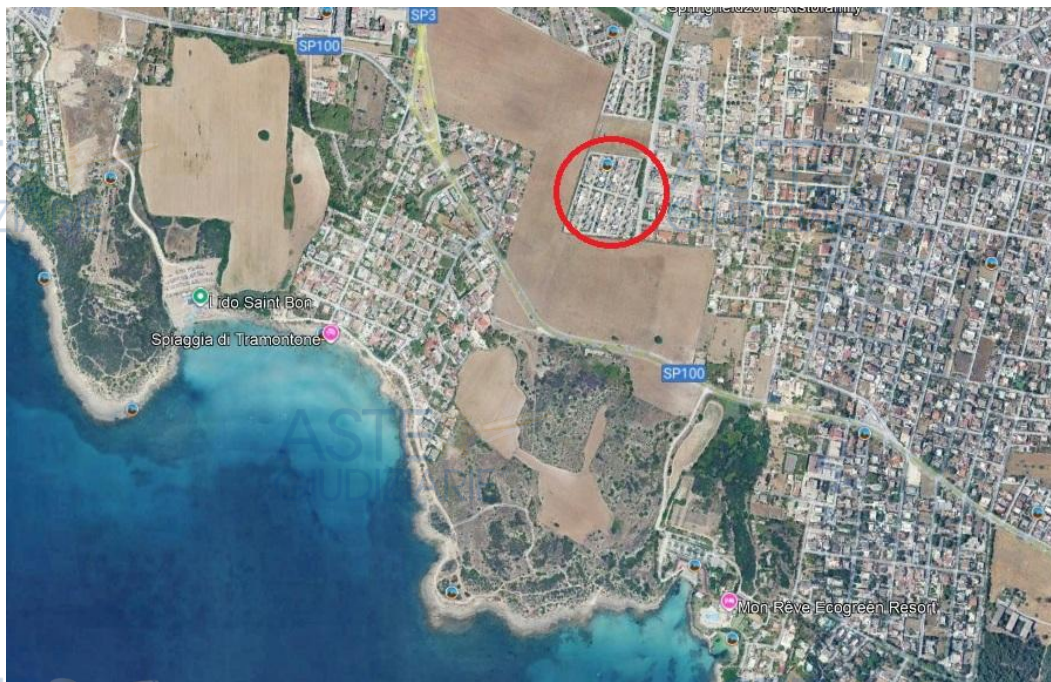
302, contraddistinta dall'interno n. 24, Blocco C, posta su 3 livelli (piano seminterrato, piano rialzato e 1° piano), composto da 7 vani catastali, per una superficie interna calpestabile di circa 160 mq, con annessa piccola superficie scoperta giardino. In C.F. al fg 303, p.lla 679, sub. 24, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, rendita 723,04.

Descrizione della zona

Ing. SEMERARO Michele - Relazione di stima nella procedura esecutiva n. 351/2024 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "PRISMA SPV s.r.l." contro "++++++"

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

L'immobile è ubicato in località Talsano, all'interno del complesso residenziale "I Pini 2". Il complesso, costituito da 72 villette a schiera, è posto lungo via Cacace a circa 0,6 km dal mare non lontano dalla baia di Tramontone e dalla struttura turistica MonReve. La zona è caratterizzata da una discreta edificazione di abitazioni di contenute dimensioni (per lo più villette) al massimo di due piani,



spesso abitate in tutti i periodi dell'anno. La zona è urbanizzata e dotata dei principali servizi a rete. Il complesso in particolare è servito dalle reti pubbliche dell'acqua, della fognatura e del gas ed è dotato di servizio di portierato. I più vicini esercizi commerciali sono allocati a circa 600 m.



Descrizione dell'immobile

L'abitazione (nella forma della villetta a schiera) fa parte del Blocco C del complesso residenziale ed è contraddistinta dal n. interno 24. Essa è





l'abitazione di testa del blocco C e, pertanto, confina su 3 lati con le strade interne del complesso.

L'accesso avviene attraverso 2 portoncini pedonali ed uno carrabile al momento non utilizzato per la presenza di un albero posto all'inizio della rampa che ne impedisce l'accesso.

L'abitazione si sviluppa su 3 livelli ed è dotata di una propria area esterna di pertinenza.

Il complesso è stato costruito alla fine degli anni "90 ed è diventato abitabile nel maggio del 2001.

L'immobile è formato da piano seminterrato, terra (rialzato) e da primo piano. Esso ha strutture portanti in c.a., muratura di blocchi di termolaterizio (sp. 30 cm) e solai di tipo latero-cementizio. Le tramezzature interne sono in fette di tufo. La copertura piana e calpestabile del fabbricato, raggiungibile mediante una





botola posta in corrispondenza del balcone-terrazzino al 1° piano (lato ovest), è impermeabilizzata e coibentata.

L'abitazione è composta da:

- al piano rialzato (altezza interna 2,76 m) da ingresso-soggiorno, cucina e bagno, oltre a due terrazzini posti in posizione contrapposta (est-ovest);
- al primo piano (altezza interna 2,74 m) da disimpegno, 3 camere da letto e bagno oltre a due terrazzini-balconi posti in posizione contrapposta (est – ovest);
- al piano seminterrato (altezza interna 2,78 m) da cantina (tavernetta) e da un vano garage collegato alla rampa (quest'ultimo è diviso in due da una parete in cartongesso).

Una scala interna collega internamente i 3 livelli.

La superficie interna calpestabile complessivamente è di circa 160 mq.

All'esterno è presente un'area sistemata in parte a giardino, in parte con percorsi pavimentati. L'intero lotto, che include sia la sa-



goma del fabbricato che l'area giardinale, ha un'area di circa 265 mq.

La planimetria catastale riporta in maniera quasi fedele lo stato dei luoghi.

L'illuminamento naturale degli ambienti è buono. La distribuzione degli ambienti è funzionale. Le opere di finitura sono di media qualità.



Gli intonaci interni sono del tipo civile. I pavimenti interni sono in gres. La cucina ed i bagni sono rivestiti con materiale ceramico. Un bagno è dotato di doccia, l'altro di vasca. Le porte interne sono in legno tamburato (alcune sono a scomparsa). Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e con tapparelle in Pvc. La porta di accesso al garage è in alluminio con vetrocamera. La zona cantina-tavernetta è attrezzata con una cucina e con un caminetto.



L'abitazione è allacciata alla rete dell'acqua, della fogna e del gas.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con cal-





daietta murale alimentata a gas metano e radiatori in ghisa. Ci sono anche 5 unità a split, con unità esterne, per il raffrescamento dell'aria.

All'esterno il fabbricato è rifinito con intonaco di tipo graffiato. I terrazzini-balconi sono protetti da parapetto in muratura.



L'area esterna al fabbricato di pertinenza, circa 180 mq, è in parte pavimentata, in parte a rampa ed in parte a giardino. I confini sono materializzati da murelle arredate da bordure.

I cancelletti pedonali di ingresso dalla

strada interna del complesso sono in metallo.

Fanno parte dell'immobile tutti i proporzionali diritti di condominio del complesso residenziale, come per legge su quanto destinato all'uso ed al godimento comune, così come meglio rappresentato nell'atto di compravendita del 22.05.2001 Notar Angelo R. Quaranta riportato negli allegati.

Confini

L'unità abitativa confina su tre lati con strade interne al complesso (p.lla 679, sub 73) e sul restante lato (nord) con l'unità abitativa contraddistinta con il n. 23 (p.lla 679, sub 23).

Stato di possesso

L'immobile è abitato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione è di 160 mq comprensiva del vano garage, oltre a 7 mq di ingombro vano scala.

Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-soggiorno (piano rialzato)	28,5 mq
Cucina (piano rialzato)	14,5 mq
Bagno (piano rialzato)	4,5 mq
Vano scale	7,3 mq
Disimpegno (1° piano)	3,7 mq
Camera da letto 1 (1° piano)	17 mq
Camera da letto 2 (1° piano)	13 mq
Camera da letto 3 (1° piano)	11,7 mq
Bagno (1° piano)	5,9 mq
Cantina-tavernetta (piano seminterrato)	37,7 mq
Ripostiglio (piano seminterrato)	1,7 mq
Vano garage (piano seminterrato)	21,6 mq
Terrazzini-balconi (piano rialzato e 1° piano)	42 mq
Riepilogo	
Abitazione	160 mq
Vano scale	7 mq
Terrazzini-balconi (piano rialzato e 1° piano)	42 mq

L'intero lotto, su cui ricade il fabbricato ed l'area esterna di pertinenza, ha una superficie di circa 265 mq. La superficie catastale, calcolate ai sensi del DPR 138/98 è pari a **191 mq** (si conferma sostanzialmente quella riportata nella visura catastale). Essa verrà utilizzata per la stima dell'immobile.

Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile è sufficiente.

Regolarità edilizia

L'abitazione ed il complesso edilizio in cui essa si trova sono stati realizzati in forza della concessione edilizia n. 228 del 23.10.1993 e successive varianti n. 41 del 12.02.1998 e n. 69 del 27.03.2000. Successivamente per l'intero complesso è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 21 del 02.05.2001.

Dal sopralluogo è emerso che l'abitazione è sostanzialmente conforme alle concessioni edilizie sopra richiamate ad eccezione di:

- lieve diversa distribuzione degli ambienti interni dell'abitazione con anche diversa posizione delle finestre (variazione prospettica);
- maggiore superficie (circa 3,5 mq) del terrazzino posto al 1° piano, prospetto est del fabbricato.

La spesa presunta per regolarizzare le difformità sopra riportate, è di circa 4.000,00 € comprensivo delle spese tecniche (compreso anche l'aggiornamento della planimetria catastale).

Ulteriori informazioni

Dall'amministratore condominiale del complesso residenziale il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni:

- l'importo annuale delle spese condominiali ammonta a circa € 600,00 € – 700,00 €;



a carico del proprietario ad oggi esiste un debito di 2.218,00 € a saldo rendiconto 2023 oltre a 1.200,00 € per l'anno 2024 e 2025, per un totale di **3.418,11 €**;

- per quanto riguarda le spese straordinarie, è stata deliberata la manutenzione del portierato per un importo totale di € 9.000,00 oltre iva (da ripartire ai 72 immobili del complesso) che presuppone un importo a carico dell'immobile di circa 150,00 €.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 11.03.2025						
Comune di Taranto, in C.F. al fg. 303, p.lla 679, sub 24						
Diritto	Qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Angelo R. Quaranta Notaio in Taranto	22.05.01	05.06.01	7356
L'immobile appartiene a [REDACTED], per ½ della piena proprietà ciascuno. Non risulta trascritta e nemmeno volturata alcuna denuncia di successione e/o accettazione di eredità.						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3157	08.10.2019	Ipoteca in rinnovazione	ROLO BANCA 1473 s.p.a. – Bologna	[REDACTED]
In rinnovazione di precedente iscrizione n. 3943 del 10.11.1999.				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
121	26.01.2015	Ipoteca giudiziale	Agrusta Loredana	[REDACTED]
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
22501	27.10.2008	Costituzione Fondo patrimoniale	[REDACTED]	[REDACTED]



N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
18889	25.11.2020	Pignoramento	Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. – Altamura			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
4455	11.03.2025	Pignoramento	PRISMA SPV s.r.l. – Roma			
Il bene, per la quota di , è in cura dell'Avv. Luongo Piero Francesco (Curatore dell'eredità giacente della Sig.ra).						
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Sì	--	Sì	Sì	---	Sì	---
Nota Trasc. Pign.	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, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici ed agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 1.200,00 al mq commerciale (D.P.R. 138-98) per l'immobile.

Pertanto, il valore dell'immobile è:

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 191 \text{ mq} = 229.200,00 \text{ €}$$

Detraendo le spese per la regolarizzazione delle difformità catastali e per le morosità condominiali innanzi riportate, si ha che il valore attuale dell'immobile è:

229.200,00 € - 4.000,00 € - 3.418,00 € = 221.782,00 €

arrotondabile a **222.000,00 €**.

Valore di mercato: € 222.000,00

(euro duecentoventiduemila/00)

PREZZO BASE

€ **222.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO

€ **3.000,00**

Taranto, 12.12.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele

