TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 331/2025 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 così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n.	**Lotto**	**Descrizione bene**
331/2025	Unico	"*Piena proprietà …… dell'unità immobiliare sita in Comune di Taranto, facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo", prospiciente la Strada Provinciale per Monteiasi, costituita da appartamento sito al 5° piano della scala IN2 dell'edificio B6, alla Piazza G.B. Tedesco n. 19, distinto con il numero interno 19, censito in Catasto Fabbricati al fg. 206, p.lla 31, sub. 1800, zona censuaria 1, p.5, interno 19, scala IN, edificio B6, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 122 mq, totale escluse aree scoperte 116, rend. cat. 570,68 €"*

I dati catastali aggiornati dell'immobile sono:

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**z.c.**	**Cat**	**Cl**	**Cons**	**Rendita**
Comune di Taranto								
Unico	206	31	1800	1	A/3	2	6,5 vani	570,68 €
In ditta:	[redacted]							

Note sulla situazione catastale

Nessuna.

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 Taranto.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visura catastale e planimetria catastale;
2. titolo di provenienza;
3. concessioni edilizie con grafici;
4. certificato di agibilità.

Inoltre sono state assunte informazioni circa l'entità delle spese condominiali e le morosità nei pagamenti.

Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 13.03.2026. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

elaborati grafici delle concessioni edilizie riguardanti l'immobile. 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 presente relazione.

Informazioni sui proprietari dell'immobile

I proprietari hanno contratto matrimonio in data 24.08.2000 scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di TARANTO n. R.G. 2771/2022 in data 09.11.2022, è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi.

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Lotto unico



Descrizione sintetica: appartamento in Taranto, sito al 5° piano della scala IN2 dell'edificio "B6" alla Piazza G.B. Tedesco n. 19, distinto con il numero interno n. 19, composto da 6,5 vani catastali, avente una superficie utile di circa 93 mq. In C.F. al **fg 206, p.lla 31, sub. 1800**, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 2^, cons. 6,5 vani, rendita 570,68 €.

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Descrizione della zona

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile, realizzato a partire dagli anni "90, fa parte del Centro Direzionale Mar Piccolo, nella zona di espansione di Paolo VI, non lontano dal Centro Commerciale Ipercoop e dal Politecnico di Taranto. La zona è caratterizzata da una discreta urbanizzazione con numerosi edifici pluripiano per lo più a destinazione residenziale. Ci sono anche insediamenti commerciali e servizi pubblici di varia natura compreso i trasporti per il collegamento alla città. La zona è servita dall'acqua, dalla fognatura e dal gas. Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Descrizione dell'immobile

Lo stabile (denominato "B6") in cui trovasi l'appartamento è composto da piano interrato, piano terra, piano ammezzato e 11 piani superiori. L'accesso al condominio avviene dal civico n. 19 di Piazza G.B. Tedesco, corrispondente alla scala "IN2". L'appartamento è posto al 5° piano, interno 19.



Esso ha una distribuzione interna semplice e funzionale con ingresso-soggiorno, corridoio-disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio e 2 bagni, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 93 mq. All'esterno ci sono 3 balconi (logge) per complessivi 16 mq. L'altezza interna è di m 2,69.

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea



La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a meno della muratura interna tra cucina e soggiorno che è stata eliminata. L'appartamento, considerato il piano (5°) e l'esposizione, ha un discreto illuminamento naturale.

Le strutture portanti dello stabile sono in c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne hanno uno spessore di 30 cm.



Le tramezzature interne hanno spessore 10 cm.

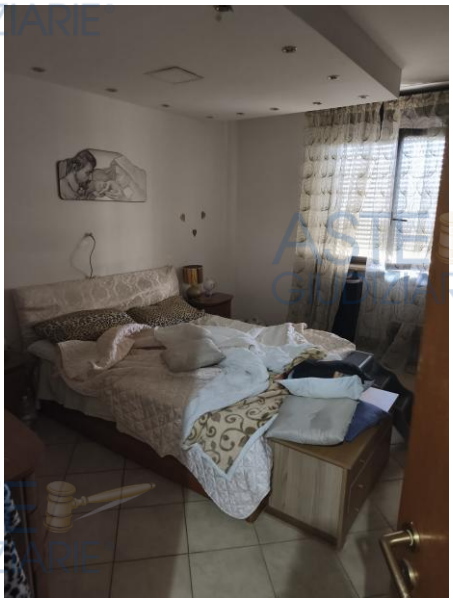
Le opere di finitura dell'appartamento sono di qualità economica, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati. I pavimenti interni sono in gres. I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro camera e tapparelle in pvc.



L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed al gas. L'impianto di riscaldamen-

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea







to è di tipo autonomo, con radiatori in ghisa.

I restanti impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. All'esterno, l'appartamento è dotato di 3 logge (balconi) in posizione contrapposta, tutti protetti da parapetto in cls. Una di esse è chiusa a veranda mediante un infisso in alluminio.

Lo stabile è dotato di doppio impianto ascensore.

Fa parte dell'immobile tutti i proporzionali diritti di condominio, come per legge e così come previsti dall'art. 1117 del c.c. su quanto destinato all'uso ed al godimento comune, così come meglio rappresentato nell'atto di compravendita del 18.12.2002 Notar Angelo R. Quaranta riportato negli allegati.

Confini

L'appartamento confina nel suo insieme con pianerottolo vano scala IN2, con appartamento subalterno 1799, con Torre Uffici, con corte interna e con appartamento subalterno 1801.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente. Lo stabile si

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 93 mq mentre la superficie esterna dei balconi è di circa 16 mq. Nel dettaglio le superfici utili dei singoli ambienti sono riportate nella tabella che segue:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-soggiorno	22,9 mq
Cucina	8,1 mq
Corridoio disimpegno	9,8 mq
1° bagno	5,9 mq
camera Letto n.1	17,9 mq
camera Letto n.2	10,6 mq
camera Letto n.3	11 mq
2° bagno	4,8 mq
Ripostiglio	2,3 mq
Balconi	16,5 mq
Riepilogo	
Appartamento	93,3 mq
Balconi	16,5 mq

La superficie commerciale, determinata ai sensi del DPR 138/98, è di **122 mq** (uguale a quella riportata nella visura catastale)**.** Questa misura verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un edificio per civili abitazioni realizzato con Concessione Edilizia n. 38 del 10.02.87 e successiva concessione edilizia in variante n. 86 del 17.03.1993 e D.I.A. prot. n. 716 del 11.03.2002. L'appartamento è dotato del certificato di agibilità n. 248 del 24/11/2004.

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

L'appartamento è sostanzialmente conforme agli elaborati grafici delle concessioni predette ad eccezione di:

- abbattimento del muro tra cucina e soggiorno a formare un ambiente unico;
- chiusura a veranda del terrazzino con un infisso a nastro.

La chiusura a veranda del terrazzino non può essere sanata e, pertanto, dovrà essere rimossa con l'asportazione dell'infisso. Per quanto riguarda l'abbattimento del muro sopra indicato, questo può essere sanato con una spesa di 1.800,00 €.

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dal sig.ra [redacted] e dai suoi figli.

Ulteriori informazioni

Relativamente alle spese condominiali il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni:

- l'importo mensile delle spese condominiali ammonta a circa 30,00 € oltre a circa 16,00 € relativi al super-condominio "Centro Direzionale Mar Piccolo";
- con riferimento alle spese non pagate al condominio le stesse ammontano a circa **8.246,55 €** (7.765,53 € + 481,02 €) e comprendono condomini ordinari, spese straordinarie e AQP (consumo acqua potabile) così come meglio esplicitato nelle note dell'amministratore del condominio che vengono riportate negli allegati.

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 22.12.2025						
Comune di Taranto, Fg. 206, p.lla 31, sub 1800						
Diritto	**Quota**	**perv. per**	**Rogante**	**Data**	**trascr.**	**n.r.p.**
Proprietà	Intera	Compravendita	Quaranta A. Raffaele Notaio in Taranto	18.12.2002	21.12.2002	18996
L'immobile appartiene a [redacted] per ½ della piena proprietà ciascuno.						
Precedentemente l'immobile apparteneva alla società "REO CO ICR (5) s.r.l." giusto decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 06.05.2002, trascritto il 20.05.2002 al n.r.p. 7779. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
4771	21.12.2002	Ipoteca volontaria	Bancapulia s.p.a. – San Severo (FG)	[redacted]
In rinnovazione in data 21.11.2022 ai nn. 33094/3825 a favore di Bancapulia spa – Amco-asset Management Company s.p.a. – Napoli				
Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
9993	16.07.2020	Pignoramento	Amco s.p.a. - Napoli	[redacted]
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
24853	22.12.2025	Pignoramento	Amco s.p.a. - Milano	[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**plan. att.**	**plan. cat.**	**plan. prog.**	**locaz.**	**estr. matr.**	**Cond.**
Sì	--	Sì	Si	---	Si	---
Nota Trasc. Pign.	**Estratto di Mappa**	**Cert. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	---	---

Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Dall'esame dei

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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

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 tecnici e 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 € 500,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).

Pertanto il valore dell'appartamento è:

122 mq x 500,00 €/mq = 61.000,00 €.

Detraendo le morosità condominiali innanzi determinate e le spese per la sanatoria edilizia, si ha che il valore attuale dell'immobile è:

61.000,00 € - 8.246,55 € - 1.800,00 € = 50.953,45 € arrotondabile a **51.000,00 €.**

Valore di mercato: € 51.000,00 **(euro cinquantunomila/00)**

PREZZO BASE	**€**	**51.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	2.000,00

Taranto, 22.05.2026

In fede

Ing. SEMERARO Michele

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

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