

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°532/10 riunito al n°291/12 promosso da:

"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A."

contro

"-----"

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai seguenti quesiti:

"in ordine ai beni di proprietà di [REDACTED] e non ancora posti in vendita (lotto B della relazione di stima depositata il 12/06/2012 e lotto A della relazione di stima depositata il 26/04/2018) che l'esperto verifichi la possibilità di formare un unico lotto tenuto conto di quanto dallo stesso accertato nella relazione del 2018, ove si legge che l'immobile identificato come lotto A nella relazione di stima del 2018 è accorpato con il locale commerciale posto al piano terra ed identificato in N.C.E.U. al fg. 144, p.lla 1456, sub. 12, che risulta stimato nella relazione depositata nel 2012.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 28/09/2021, All'appuntamento era presente la sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi ed ha coadiuvato il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

<i>Catasto urbano – dati originari</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Ginosa</i>							
<i>I</i>	144	1456	12	C/3	4	324mq	€ 585,66
In ditta: -----							
<i>I</i>	144	1456	13	A/3	4	5 vani	€ 413,17

<i>I</i>	144	1456	14	C/3	4	130mq	€ 234,99
In ditta: -----							

Individuazione dei lotti



Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente UNICO lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Ginosa</i>		
531/2010	1	Piena proprietà del compendio immobiliare in Ginosa (TA), alla via Isola di Caprera n.39, costituito da una ampia porzione di edificio d'epoca di tre piani con ammezzato, per complessivi 563,52mq utili, adibito in parte a laboratorio artigianale ed in parte a residenza.

Catasto urbano – Lotti reindividuati

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Ginosa</i>							
<i>I</i>	144	1456	12	C/3	4	324mq	€ 585,66
In ditta: -----							
<i>I</i>	144	1456	13	A/3	4	5 vani	€ 413,17
In ditta: -----							
<i>I</i>	144	1456	14	C/3	4	130mq	€ 234,99
In ditta: -----							



Lotto unico – compendio immobiliare in Ginosa

Via Isola di Caprera n.39

N.C.E.U. Fg. 144 p.lla 1456 subb. 12, 13 e 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica: Piena proprietà del compendio immobiliare in Ginosa (TA), alla via Isola di Caprera n.39, costituito da una ampia porzione di edificio d'epoca di tre piani con ammezzato, per complessivi 563,52mq utili, adibito in parte a laboratorio artigianale, ed in parte a residenza.



FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

Il compendio immobiliare è ubicato nel centro storico del comune di Ginosa, caratterizzata da edifici realizzati in diverse epoche storiche ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b-c-d-e)

L'edificio di cui è parte il compendio immobiliare oggetto di stima è sito in Ginosa alla via Isola di Caprera n.39, **si sviluppa su tre piani con ammezzato** comunicanti con scale interne ed è predisposto per l'installazione dell'ascensore. Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da muri in conci di tufo e coperture di tipo veloidico ai piani

terra e primo ed a tetto all'ultimo piano. L'epoca di realizzazione dei primi due piani risale ai primi del '900.

Al piano terra è ubicato l'ingresso di 21,98mq, con ripostiglio e vano ascensore, dal quale si origina la scala che collega i tre livelli ed il piano ammezzato. Al **piano ammezzato** sono ricavati due vani ed un wc per una superficie utile di 19,92mq (**all. 1/b**). **Il primo piano** si compone di 7 vani, due disimpegni e due wc per complessivi 217,07mq, oltre a due verande per 18,67mq, un balcone di 9,46mq con affaccio su via Cavour e n.4 balconi per 9,86mq con affaccio su via Isola di Caprera (**all. 1/c**). **Dal primo piano, attraverso una scala a chiocciola, si raggiunge il soppalco**, esteso 92,00mq, che riguarda solo i vani contrassegnati con i numeri 4, 5, 6 e 7 nella tavola grafica riportata **all'allegato 1/d**. Il piano terra, il primo piano ed il soppalco appena anzi descritti sono identificati in catasto al foglio 144 dal subalterno 12 della particella 1456.

Al secondo piano (all. 1/e) sono ricavate due unità immobiliari con copertura a tetto:

- **la prima, distinta al foglio 144 con il sub.13 della particella 1456, viene utilizzata come "residenza"**, si compone di tre vani, due bagni ed una cucina per complessivi 80,00mq utili, oltre ad un terrazzo di 28,40mq con affaccio su via Cavour ed un terrazzo di 12,40mq con affaccio su via Isola di Caprera.
- **la seconda, distinta al foglio 144 con il sub.14 della particella 1456, viene utilizzata come laboratorio artigianale**, comprende 4 vani, wc, due disimpegni, una centrale termica, un vano tecnico ed il vano ascensore e si sviluppa su di una superficie di 33,70mq.

Le due unità immobiliari condividono la scala che si origina dal piano terra e che al 2° piano immette in un piccolo ballatoio dal quale è possibile accedervi separatamente. All'unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale si può accedere anche dal soppalco attraverso una scala interna ricavata nella muratura che a questo piano separa i vani contrassegnati con i numeri 5 e 6 nella planimetria riportata **all'allegato 1/d**. **Attualmente le due unità al 2° piano comunicano attraverso una porta, indicata con il colore rosso nei grafici riportati all'allegato 1/e, che dovrà essere chiusa per ripristinare lo stato originario dei luoghi, con una spesa prevedibile di € 1.000,00 di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**

VERIFICHE DI CONFORMITÀ ALLE NORME IGIENICO-SANITARIE ED A QUELLE RELATIVE AI LUOGHI DI LAVORO

Al primo piano l'altezza dei vani distinti con i nn°1, 2 e 8 è superiore ai 3,00m. Nei vani soppalcati, contrassegnati con i numeri 4, 5, 6 e 7 nella tavola grafica riportata **all'allegato**

1/c, le altezze delle aree non interessate dai soppalchi superano i 3,00m; quelle sotto i soppalchi si riducono a 2,75m. L'altezza dei soppalchi invece varia da un minimo di 2,00m ad un massimo di 2,30m. Ai sensi del D. Lvo 81/08 (disposizioni riguardanti i luoghi di lavoro) i soppalchi e la parti del laboratorio con altezze inferiori a quella minima di 3,00mt stabilita per i luoghi di lavoro dal predetto Decreto Legislativo, potranno essere utilizzati solo come depositi.

La prima unità immobiliare al 2° piano, attualmente adibita a residenza, avendo copertura a tetto ha altezze interne variabili da un minimo di 1,40m ad un massimo di 2,67m, in media 2,21m. Dette altezze sono inferiori a quella minima regolamentare di 2,70mt stabilita per le residenze nel D.M. del 05/07/1975.

La seconda unità immobiliare ubicata al 2° piano, avendo anch'essa copertura a tetto, ha altezze variabili da un minimo di 1,00m ad un massimo di 3,45m, in media di 2,22m, inferiore a quella minima di 3,00mt stabilita dal D.L.vo 81/08 per i luoghi di lavoro.

Le due unità immobiliari, a causa dell'altezza minima in corrispondenza dei muri di facciata, sono illuminate ed areate dall'alto attraverso lucernari ricavati sulla copertura.



Foto - Vano scala



Foto - 1° piano



Foto - 1° piano





FOTO – soppalco



FOTO – 2° piano

Materiali ed impianti

L'unità immobiliare è completa al rustico ed è rifinita con pavimenti e battiscopa in marmo ed intonaci a stucco sulle pareti. I bagni hanno pavimenti in marmo e rivestimenti in ceramica; gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo preverniciato di colore bianco. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico, televisivo e di riscaldamento, alimentato, quest'ultimo, da una caldaia a gas metano. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco al quarzo.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è ottimo.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano terra – ammezzato</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	4,57mq
Disimpegno	14,53mq
Ripostiglio	2,88mq
Vano	9,42mq
Vano	8,97mq
Wc	1,53mq
Totale	41,90mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>82,00mq</i>
<i>Piano Primo</i>	<i>Superficie utile</i>
Vano	31,46mq
Vano	18,03mq
Bagno	2,63mq
Vano	26,40mq
Vano	35,89mq
Vano	33,61mq
Vano	32,73mq
Vano	24,88mq
Disimpegno	2,86mq
Disimpegno	5,40mq

Bagno	3,18mq
Totale	217,07
<i>Sup. coperta</i>	<i>308,00mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>
Veranda	6,68mq
Veranda	11,99mq
Bagno	2,74mq
Balcone	9,46mq
Balcone	2,75mq
Balcone	2,37mq
Balcone	2,37mq
Balcone	2,37mq
Totale	40,73mq
<i>Piano secondo sub.13</i>	<i>Superficie utile</i>
Vano	30,00mq
Vano	15,35mq
Vano	18,45mq
Wc	6,50mq
Cottura	6,20mq
Wc	3,50mq
Totale	80,00mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>109,00mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>
Terrazzo	12,40mq
Terrazzo	28,40mq
Totale	40,80mq
<i>Piano secondo sub.14</i>	<i>Superficie utile</i>
Laboratorio	62,00mq
Deposito	17,00mq
Deposito	13,30mq
Disimpegno	7,80mq
Deposito	15,45mq
Wc	7,05mq
Disimpegno	2,55mq

Centrale termica	5,70mq
Locale tecnico	1,70mq
Totale	132,55mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>109,00mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>
Terrazzo	33,70mq

Confini

Il **compendio immobiliare confina** a nord-est ed a sud-ovest con altri edifici, a sud-est con ----- e a nord-ovest con -----.

Catasto urbano (allegato 2)							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Ginosa							
<i>I</i>	144	1456	12	C/3	4	324mq	€ 585,66
In ditto: -----							
<i>I</i>	144	1456	13	A/3	4	5 vani	€ 413,17
In ditto: -----							
<i>I</i>	144	1456	14	C/3	4	130mq	€ 234,99
In ditto: -----							

Pratica edilizia (allegato 3)

Il compendio immobiliare, privo di agibilità, è stato realizzato in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.51/99. Per gli abusi commessi è stato richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/04, pratica n.135/NNC prot.n.39372 del 10/12/2004, per il quale dovranno essere versati a conguaglio € 16.672,10 (€ 15.230,82 per oblazione, € 1.441,28 per interessi legali), oltre ad € 1.523,08 alla Regione Puglia, ai sensi della L.R. n.19/04, e ad € 2.025,67 per integrazione del 10% ai sensi della D.G.C. n°13/05. **In totale € 20.220,85**, salvo più esatte valutazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, aggiornate alla data del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Verifica della titolarità del bene (allegato 4)

- La porzione di edificio, già distinto con il sub.6 (oggi sub.12) della particella 1467 del

foglio 144 di Ginosa, è pervenuta all'esecutata per l'esercizio esclusivo della sua professione con atto stipulato dal notaio Vinci di Taranto in da 04/02/1999, rep.n.48409 e registrata a Taranto il successivo 23/02/1999 al n°1566, da -----.

Le unità immobiliari situate al secondo piano, distinte dai subalterni 13 e 14 degli stessi foglio e particella, sono state realizzate sull'area solare della predetta porzione di edificio e sono, pertanto, unità afferenti allo stesso.

- ----- il predetto immobile era pervenuto in virtù della successione testamentaria del coniuge Turi Ennio, denuncia n°3 vol.n°1088 del 29/09/1997.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a-b):						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>Registr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Vinci	04/02/99	23/02/99	1566
La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta a ----- da ----- E' stato utilizzato l'atto allegato alla precedente C.T.U.						

Stato di possesso
L'immobile è utilizzato dalla debitrice esecutata.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico della debitrice esecutata sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria n.320 del 05/02/1999 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Maruggio;

- iscrizione di ipoteca volontaria n.3861 del 05/05/2006 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Maruggio;
- iscrizione di ipoteca legale n.7594 del 08/10/2007 a favore di Equitalia Pragma S.p.A.;
- iscrizione di ipoteca giudiziale n.8930 del 03/12/2009 a favore della Soc. [REDACTED] S.r.l.;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 19/10/2010 n°19411 a favore della Soc. [REDACTED] S.r.l.;
- iscrizione di ipoteca giudiziale n.896 del 27/04/2012 a favore della Banca monte dei Paschi di Siena S.p.A.;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 02/07/2012 n°11494 a favore della banca monte di Paschi di Siena S.p.A.

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione, **al numero ed alla qualità** delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona “C/2” di Ginosa per laboratori artigianali e residenze. Ai fini della valutazione economica del compendio immobiliare sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,95, trattandosi di edificio di recente ristrutturazione, e il coefficiente di piano pari a 0,96 per il laboratorio artigianale e 0,90 per le unità immobiliari al 2° piano (con predisposizione per l’ascensore). Al laboratorio artigianale di piano terra, primo piano e soppalco è stato attribuito un valore unitario pari ad € 1.250,00/mq di superficie utile. Al soppalco è stato attribuito un valore unitario pari ad € 400,00/mq di superficie utile. Al laboratorio situato al 2° piano è stato attribuito un valore unitario di € 900,00/mq di superficie utile. Alla unità immobiliare utilizzata come residenza è stato attribuito un valore unitario pari ad € 900,00/mq di superficie utile. **Per l’assenza di garanzia per vizi il valore commerciale è stato decurtato del 3%.**

Superficie piano terra e ammezzato: 41,90mq;

Superficie piano primo: $217,07 + 0,6 \times 21,41\text{mq} + 0,25 \times 19,32\text{mq} = 234,75\text{mq}$;

Superficie soppalco: 92,00mq;

Superficie secondo piano (*alloggio*): $80,00\text{mq} + 0,25 \times 40,80\text{mq} = 90,20\text{mq}$;

Superficie secondo piano (*laboratorio*): $132,55\text{mq} + 0,25 \times 33,70\text{mq} = 140,95\text{mq}$

VALORE COMMERCIALE:

Piano terra e ammezzato: $41,90\text{mq} \times 1.250,00\text{€}/\text{mq} \times 0,95 = \text{€ } 49.765,25$

Piano primo: $234,75\text{mq} \times 1.250,00\text{€}/\text{mq} \times 0,95 \times 0,96 = \text{€ } 267.615,00$

Soppalco: $92,00\text{mq} \times 400,00\text{€/mq} \times 0,95 \times 0,96 = \text{€ } 33.561,60$

Secondo piano (*alloggio*): $90,20\text{mq} \times \text{€ } 900,00/\text{mq} \times 0,95 \times 0,90 = \text{€ } 69.408,90$

Secondo piano (*laboratorio*): $140,95\text{mq} \times \text{€ } 900,00/\text{mq} \times 0,95 \times 0,90 = \text{€ } 108.461,02.$

Valore commerciale totale:

$\text{€ } (49.765,25 + \text{€ } 267.615,00 + \text{€ } 33.561,60 + \text{€ } 69.408,90 + \text{€ } 108.461,02) \times 0,97 =$
€ 512.947,42.

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria, pari ad € 20.220,85, e quelle per la chiusura del vano di comunicazione delle due unità immobiliari all'ultimo piano, pari ad € 1.000,00, si ottiene il valore commerciale finale di € 491.947,42 che si arrotonda a € 492.000,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare in Ginosa (TA), alla via Isola di Caprera n.39, costituito da una ampia porzione di edificio d'epoca di tre piani con ammezzato, per complessivi 563,52mq utili, adibito in parte a laboratorio artigianale ed in parte a residenza; **confinante** a nord-est ed a sud-ovest con altri edifici, a sud-est con via Isola di Caprera e a nord-ovest con via Cavour; **censito** nel N.C.E.U. del comune di Ginosa in ditta **■-**
■- **al foglio 144, p.lla 1456 con i subalterni:**

- **sub. 12 cat. C/3** di 4[^] classe di 324,00mq catastali – R.C. € 585,66;
- **sub. 14 cat. C/3** di 4[^] classe di 130,00mq catastali – R.C. € 234,99;
- **sub. 13 cat. A/3** di 4[^] classe di 5 vani catastali – R.C. € 413,17;

Il compendio immobiliare, privo di agibilità, è stato realizzato con difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.51/99. Per gli abusi commessi è stato richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/04, pratica n.135/NNC prot.n.39372 in data 10/12/2004, per il quale dovranno essere versati a congruo per oblazione ed oneri concessori € 20.220,85, salvo più esatte valutazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, aggiornate alla data del rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria. Il compendio immobiliare è libero da locazioni.

Prezzo base: € 492.000,00

Taranto, 16.12.2021

il C.T.U.

Ing. Pasquale SPINOSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it