

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°162/2023 R.G.E.

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°162/2023 promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA 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 disponendo che l'esperto rediga perizia di stima,
effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai
seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione
ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della
completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.,
segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della
Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene
ipotecario;*
- oppure*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione
notarile sostitutiva.*

*Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto
deve precisare – in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno
venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata*

richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge

comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di

separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio issata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenze rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiuta indicazione

del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e gli eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento n via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra indentificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di GINOSA		
41/23	1	Appartamento in Comune di Ginosa (TA) in c.da Lago Lungo s.n.c., posto al piano terra, composto di 6,5 vani catastali, censito in catasto urbano in ditta XXXXXXXXXX (XXXXXX nato a XXXX (TA) il 28/08/1970), per l'intera piena proprietà, al foglio di mappa 226 particella 441 subalterno 2, categoria A/3, classe 2°, r.c. € 386,05.
41/23	2	Fabbricato in Comune di Ginosa (TA) in c.da Lago Lungo s.n.c., posto al piano terra, censito in XXXXXXXXXX (XXXXXX nato a Ginosa (TA) il 28/08/1970), per l'intera piena proprietà, foglio di mappa 126 particella 441 subalterno 3, ex particella 441 subalterno 1, categoria D/2, r.c. € 4.856,00.
	3	Terreno in agro del Comune di Ginosa (TA) c.da Bove Cesine censito in XXXXXXXXXX (XXXXXX nato a Ginosa (TA) il 28/08/1970), per l'intera piena proprietà, foglio di mappa 126 particella 436 ex p.la 28 di Ha 00.32.10, uliveto di 1° classe, r.d. € 16,58, r.a. € 11,60; foglio di mappa 126 particella 438 ex p.la 29 di Ha 00.0634, agrumeto di classe U, r.d. € 13,75, r.a. € 5,89; foglio di mappa 126 particella 440 ex p.la 29 di Ha 00.08.91, seminativo di 3° classe, r.d. € 2,99, r.a. € 2,53.

Sopralluoghi

Il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 12/03/2024 alla presenza del sottoscritto C.T.U., dell'Ausiliario del Giudice, Avv. V. P. CAPOZZA e del ~~XXXXXXXXXX~~, in

rappresentanza del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 18/05/2024 per completamenti di rilievi metrici e fotografici e verifiche dimensionali, alla presenza del coniuge del [REDACTED] tutto come da verbali riportati all'allegato 5.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili 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>

41/2023	1	Piena proprietà del compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva per agriturismo in agro di Ginosa, c.da Lago Lungo, raggiungibile dalla S.S. n.580, posto all'interno di un lotto completamente recintato di 8.800,00mq catastali, formato da: - casa padronale di 171,40mq coperti; - zona "B&B" di 141,20mq coperti; - ristorante e servizi per 193,50mq coperti, oltre due verande rispettivamente di 90,00mq e 72,00mq; - edificio adibito a "B&B" di 89,30mq coperti con annessa veranda di 31,70mq; - tettoia con struttura mista in blocchi di cemento e ferro di 120,00mq con copertura in foglie di palma oltre ad un bar in legno di 25,00mq; - tettoia con struttura in ferro e copertura con foglie di palma di 43,00mq nella quale è stato realizzato un forno in muratura; - bar in legno di 7,50mq a servizio della piscina; - piscina di circa 91,00mq con area solarium; - terreni pertinenziali, identificati dalle particelle 436, 438, 440 e parte della p.lla 441, utilizzati per aree di parcheggio e aree a verde arredate con essenze tipiche della flora mediterranea. Nelle aree di pertinenza sono ubicati la riserva idrica, gli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui, n.3 pozzi artesiani ed il serbatoio di G.P.L.
---------	---	---

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati (all. 2)</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>	126	441	2	A/3	2	6,5 vani	€ 386,05
In ditta: ROGGERA GIACINTO							
<i>I</i>	126	441	3	D/2			€ 4.856,00
In ditta: ROGGERA GIACINTO							

Catasto terreni (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominica le	Agrario
Comune di Ginosa							
I	126	436	Uliveto	1	3.210,00mq	€ 16,58	€ 11,60
		438	Agrumeto	U	634,00mq	€ 13,75	€ 5,89
		440	Seminativo	3	891,00mq	€ 2,99	€ 2,53
In ditta: ROGGERA GIACINTO							
I	126	441	Ente urbano		4.065,00mq		

PRECISAZIONI

Nei grafici allegati ai due Permessi di Costruire relativi al complesso agrituristico gli edifici sono contrassegnati con lettere maiuscole dell'alfabeto diverse da quelle adoperate nella redazione delle planimetrie catastali.

Nella descrizione dei beni oggetto di stima si farà riferimento ai grafici dei progetti approvati predisponendo all'uopo una planimetria schematica nella quale sono rappresentati tutti gli edifici del complesso agrituristico identificati con le stesse lettere dell'alfabeto utilizzate nei grafici del progetto approvato. Al capitolo delle conformità catastali saranno evidenziate le analogie tra il grafico catastale e quello amministrativo.

***Lotto unico – compendio immobiliare in Ginosa,
c.da Lago Lungo***

N.C.E.U. Fg. 126 p.lla 441 subb. 2 e 3

N.C.T. fg. 126 p.lle 441, 436, 438 e 440

Descrizione sintetica: Piena proprietà del compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva per agriturismo in agro di Ginosa, c.da Lago Lungo, raggiungibile dalla S.S. n.580, posto all'interno di un lotto completamente recintato di 8.800,00mq catastali, **formato dall'edificio "A" comprendente la casa padronale di 171,40mq coperti, la zona "B&B" di 141,20mq coperti e la zona ristorante e servizi per 193,50mq coperti, oltre due verande rispettivamente di 90,00mq e 72,00mq, dall'edificio "C" adibito a "B&B" di 89,30mq coperti con annessa veranda di 31,70mq, dall'edificio "B" consistente in una tettoia con struttura mista in blocchetti di cemento e ferro di 120,00mq con copertura in foglie di palma ed un bar in legno di 25,00mq; dall'edificio "D" composto da una tettoia con forno realizzata con struttura in ferro e copertura con foglie di palma di 43,00mq; dall'edificio "E" in legno di 7,50mq utilizzato come chiosco bar a servizio della piscina; da una piscina di circa 91,00mq con area solarium; da terreni pertinenziali identificati dalle particelle 436, 438, 440 e parte della p.lla 441, utilizzati per aree di parcheggio e aree a verde arredate con essenze tipiche della flora mediterranea. Nelle aree di pertinenza sono ubicati la riserva idrica, gli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui, n.3 pozzi artesiani ed il serbatoio di G.P.L.**



FOTO – Vista del compendio immobiliare

Caratteristiche zona (all. 1/a)

Il complesso agriturismo ricade nella zona agricola del Comune di Ginosa posta a circa 11,0km a sud-est dal centro abitato, lungo la S.S. n.580 che collega Ginosa alla S.S. n.106 Jonica. La zona è dotata di strade e delle reti elettrica e telefonica.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPENDIO (all. 1/b)

Il compendio immobiliare è collocato in un'area estesa 8.800,00mq catastali, recintata lungo il lato ovest, prospiciente la pubblica via, con un muro di cemento sormontato da elementi grigliati tipo "orsogrill" e sugli altri lati con pali in ferro e rete metallica. L'accesso al compendio avviene direttamente dalla S.S.n.580 attraverso una apertura carrabile protetta da cancello metallico e da un ingresso secondario nella parte a sud – est, raggiungibile con una strada sterrata che si snoda nelle particelle 436, 438 e 441. Come risulta dalla planimetria redatta sulla base dei grafici allegati ai progetti approvati (all. 1/b), nel lotto sono ubicati i fabbricati denominati "EDIFICIO A", "EDIFICIO B", "EDIFICIO C", "EDIFICIO D", "EDIFICIO E" e una

PISCINA. L'edificio "A" comprende la casa padronale di 171,40mq coperti, la zona "B&B" di 141,20mq coperti e la zona ristorante e servizi per 193,50mq coperti, oltre due verande rispettivamente di 90,00mq e 72,00mq con forno.

L'edificio "C" è adibito a "B&B" ed occupa una superficie coperta di 89,30mq coperti oltre ad una veranda di 31,70mq.

L'edificio "B" consiste in una tettoia con struttura mista in blocchetti di cemento e ferro di 120,00mq con copertura con foglie di palma ed un bar in legno di 25,00mq.

L'edificio "D" è composto da una tettoia con forno di 43,00mq realizzata con struttura in ferro e copertura con foglie di palma.

L'edificio "E" è un chiosco in legno di 7,50mq ed è utilizzato come bar a servizio della piscina.

La piscina ha uno specchio d'acqua di circa 91,00mq con area solarium perimetrale e locale tecnico interrato dove sono contenuti i dispositivi per il trattamento dell'acqua.

Nelle aree pertinenziali, identificati dalle particelle 436, 438, 440 e parte della p.lla 441, sono ubicate le zone di parcheggio, le aree a verde con camminamenti pavimentati, gli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui, n. 3 pozzi artesiani, la riserva idrica ed il serbatoio di G.P.L.

Come sarà meglio specificato al capitolo delle difformità, nella planimetria riportata all'allegato 1/b con il tratteggio rosso sono indicate le opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi che dovranno essere demolite e le macerie smaltite nella pubblica discarica. Gli edifici "B" e "D" contornati di azzurro, modificati nella geometria e nella destinazione d'uso in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative, dovranno invece essere ripristinati in conformità ai progetti approvati.

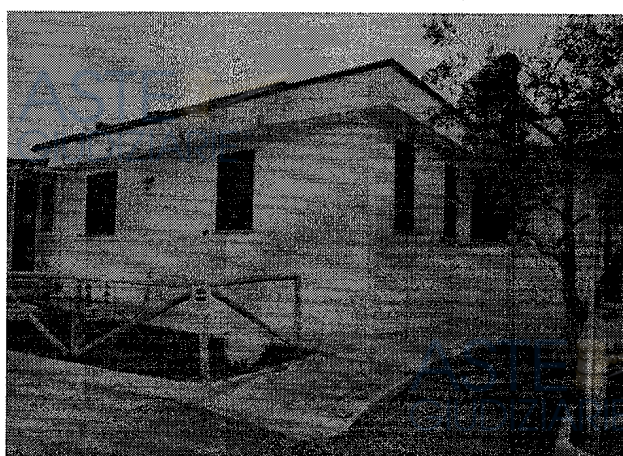


FOTO – edificio “A”, esterni



**FOTO – edificio “A”,
interni Casa Padronale**

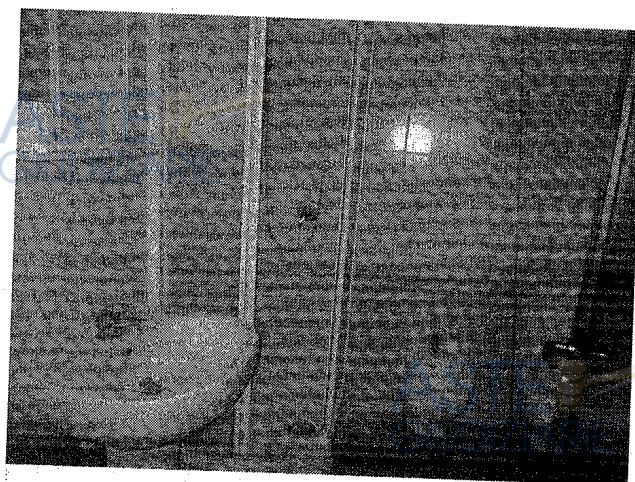
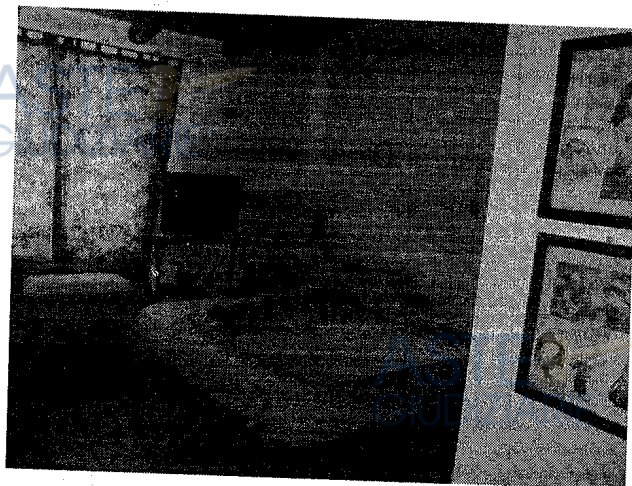


FOTO – edificio “A”, interni B&B

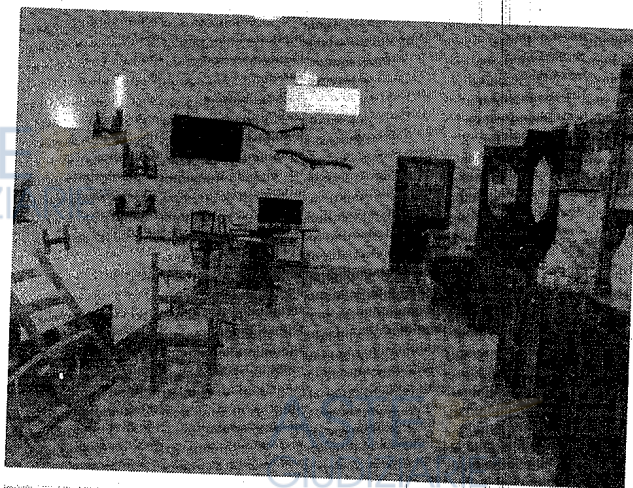


FOTO – edificio “A”

Cucina-Ristorante



**FOTO – edificio “A”, verande
da rimuovere**

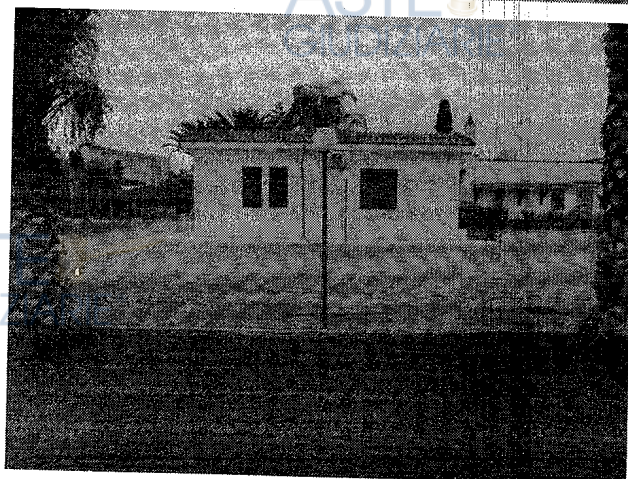
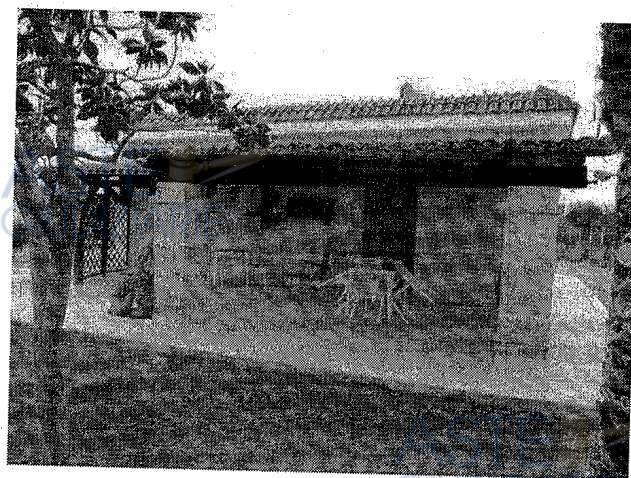


FOTO – edificio “C”, esterni



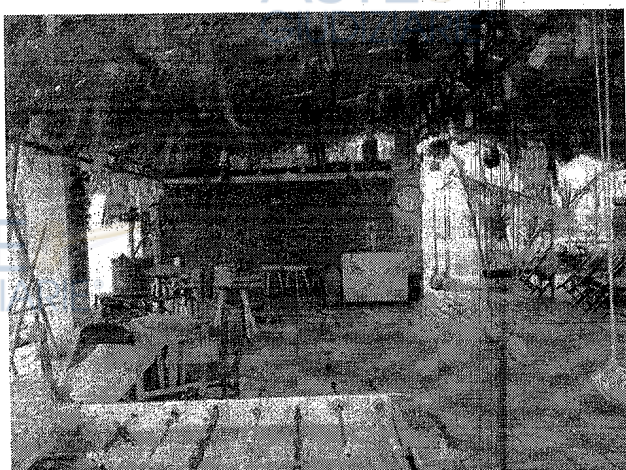
ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – edificio “C”, camere

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

*FOTO – edificio “B”, tettoia
con bar in legno*

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – edificio “D”, tettoia con forno



FOTO – edificio “E”, bar e piscina



FOTO – area di parcheggio



FOTO . aree a verde

Materiali ed impianti

Tutti gli ambienti degli edifici contrassegnati con le lettere “A” e “C” nella tavola grafica riportata all'allegato 1/b sono finiti con pavimenti e

battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile. I bagni e le cucine sono rivestiti con mattonelle ceramiche sino ad oltre 2,00m di altezza. 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 p.v.c. completi di persiane dello stesso materiale. Il riscaldamento degli ambienti dei B&B dell'edificio "A" è alimentato da una caldaia a pellets situata nei pressi della casa padronale. La casa padronale e l'edificio "C" è dotato di climatizzatori singoli alimentati elettricamente. La cucina del ristorante è alimentata a G.P.L. stoccato all'esterno in apposito serbatoio. Gli edifici sono provvisti di impianto elettrico, telefonico, idrico e di scarico delle acque reflue che sono smaltite per sub-irrigazione. Gli edifici contrassegnati dalle lettere "B" e "D" ed il solarium della piscina hanno pavimentazioni del tipo ceramico e sono provvisti di impianto elettrico.

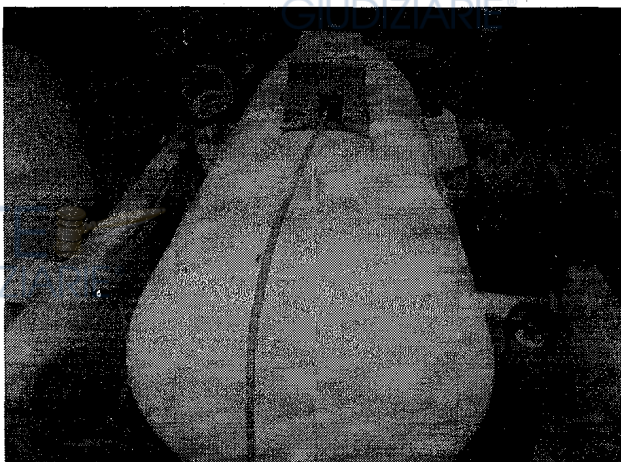
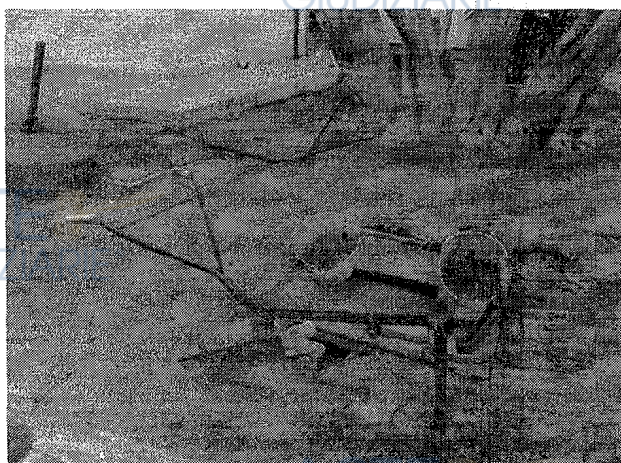


FOTO – bombolone di GPL



FOTO – riserva idrica



**FOTO – impianto
trattamento reflui**

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Buono nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Casa padronale ("A")</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno	38,25mq
Cucina-pranzo	25,00mq
Disimpegno	18,20mq
Bagno	6,50mq
Disimpegno	2,95mq
Camera	19,60mq
Camera	15,80mq
Bagno	7,00mq
Totale	133,30mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>171,40mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>
Veranda	90,00mq
Totale	151,00mq
<i>B & B ("B")</i>	
Sala comune	36,70mq
Disimpegno	4,75mq
Camera	17,30mq
Bagno	8,05mq
Camera	16,15mq
Bagno	4,85mq
Camera	16,80mq
Bagno	4,60mq

Totale	109,20mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>141,20mq</i>
<i>Ristorante ("C")</i>	
Sala ristorante	72,65mq
Cucina	22,65mq
Dispensa	8,00mq
Disimpegno	7,45mq
Deposito	8,15mq
Disimpegno	7,45mq
Servizi igienici	22,15mq
Totale	148,5mq
	<i>Sup. non resid.</i>
Veranda	72,00mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>193,50mq</i>
<i>B & B ("C")</i>	
Sala comune	16,00mq
Camera	19,00mq
Bagno	5,60mq
Camera	17,40mq
Bagno	5,20mq
Deposito	12,20mq
Totale	75,40mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>89,30mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>
Veranda	31,70mq

Confini

Il compendio immobiliare confina a nord-ovest con proprietà ~~_____~~
~~_____~~ **a nord-est con proprietà** ~~_____~~ **a sud-est con proprietà** ~~_____~~

...a sud-ovest con la S.S.n.580.

<i>Catasto urbano (all.2)</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>	126	441	2	A/3	2	6,5 vani	€ 386,05
In ditta: ROCHIRA Gianluca							
<i>I</i>	126	441	3	D/2			€ 4.856,00
In ditta: ROCHIRA Gianluca							

Catasto terreni (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominica le	Agrario
Comune di Ginosa							
I	126	436	Uliveto	1	3.210,00mq	€ 16,58	€ 11,60
		438	Agrumeto	U	634,00mq	€ 13,75	€ 5,89
		440	Seminativo	3	891,00mq	€ 2,99	€ 2,53
In ditta: ROCHIRA Gianluca							
I	126	441	Ente urbano		4.065,00mq		

Situazione Urbanistica dei terreni (all. 3/a-b)

Nel Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n.1212 del 22/07/2021, il fondo ricade in area tipizzata come zona “E – agricola”, meglio specificata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, completo delle Norme Tecniche di Attuazione, rilasciato dal Comune di Ginosa il 07/05/2024 e riportato all'allegato 3/a. Nel PPTR, approvato con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., i terreni del complesso agriturismo ricadono nei “Siti Interessati da Beni Storico-Culturali” e nelle “Strade a Valenza Paesaggistica”.

Pratica edilizia (allegato 3/c-d)

Il compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva per agriturismo è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire **n.60** del 13/06/2012, P.E. n.10/2012 (**all. 3/c**) a cui ha fatto seguito il Permesso di Costruire in variante **n.54** del 16/04/2013 (**all. 3/d**).

Per il complesso risulta attivata la pratica presso l'Ufficio di Edilizia Sismica della Provincia di Taranto per il deposito delle strutture in cemento armato ed inviata presso la locale ASL la documentazione tecnico-grafica per il conseguimento del Parere Sanitario Preventivo. In data 02.12.2015, prot. 2672, è stata rilasciata l'Autorizzazione allo Scarico n. 06/2015 (**all. 3/e**) per lo smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione. Dall'esame della documentazione contenuta nella Pratica Edilizia 10/2012 depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Ginosa l'opera risulta priva di Collaudo Statico, di Certificato di Prevenzione Incendi per la cucina ed il serbatoio di G.P.L. e di Certificato di Agibilità richiesto quest'ultimo in data 26.11.2015 (**all. 3/f**).

Descrizione del progetto approvato (all. 3/c)

Nei grafici dei progetti approvati, riportati **all'allegato 3/c** sono presenti quattro edifici contrassegnati con le lettere "A-B-C-D".

L'edificio A comprende la casa padronale, la cucina-ristorante e n.3 camere per ospiti tutte dotate di servizi igienici. **La casa padronale** è formata da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno per una superficie utile di 131,30mq ed una superficie coperta di 171,40mq.

La cucina-ristorante, con annessi servizi igienici, occupa la parte nord-est dell'edificio A e si estende su di una superficie utile di 148,50mq e una superficie coperta di 193,50mq.

Le tre camere per B&B hanno superficie utile di 109,20mq e superficie coperta di 141,20mq.

Nell'area tratteggiata di rosso è ubicata una caldaia a pallets per il

riscaldamento degli ambienti.

Il corpo C è un edificio situato nella parte sud dell'area formato da 2 camere con bagno, saletta comune e deposito per una superficie utile di 75,40mq ed una superficie coperta di 89,30mq, oltre ad una tettoia esterna di 31,70mq.

I due edifici "B" e "D", il primo di 200,00mq (10,00mt x 20,00mt) destinato al ricovero delle macchine ed attrezzature agricole ed il secondo di 33,00mq (5,50m x 6,00mt) destinato al ricovero degli animali, sono ubicati nella parte ad est rispetto all'edificio principale.

Accertamento di conformità edilizia

Dal confronto tra i grafici allegati ai Permessi di Costruire, riportati **all'allegato 3/d**, e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, riportati **all'allegato 1/b**, sono emerse difformità consistenti nella realizzazione delle seguenti opere:

1) in corrispondenza della sala ristorante del corpo A è stata realizzata una seconda sala di 72,00mq, con forno a legna, utilizzando una copertura fatta con lamiera "sandwich" in acciaio zincato poggiata su traversi in legno e pannelli laterali in telo plastificato parzialmente trasparente. L'ampliamento è tratteggiato di rosso nel grafico riportato **all'allegato 1/b**;

2) in corrispondenza della casa padronale è stata realizzata una veranda di 90,00mq formata con pilastri in conci di tufo e copertura spiovente in legno.

La veranda è tratteggiata in rosso nel grafico riportato **all'allegato 1/b**;

3) è stata realizzata una piscina con circostante area pavimentata di 91,00mq, tratteggiata in rosso nel grafico riportato **all'allegato 1/b**;

4) In prossimità della piscina è stato realizzato l'edificio "E" in legno delle dimensioni di 2,10m x 3,60m, pari a 7,50mq, tratteggiato in rosso nel grafico riportato **all'allegato 1/b**;

5) Al posto dei due edifici "B" e "D", riportati nei grafici del progetto approvato, sono state ricavate due tettoie realizzate con montanti in conci di tufo e coperture con pagliericcio sostenuto da elementi in legno ed in ferro.

La prima di 120,00mq (edificio "B") con angolo bar in legno di 25,00mq e la seconda di 43,00mq con piccolo forno in pietra.

Sanatoria delle difformità

Dovranno essere rimosse, perché realizzate in difformità dal titolo abilitativo in area sottoposta al vincolo di "sito interessato da beni storico-culturali" e "strade a valenza paesaggistica", le opere di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) e 4).

Dovranno essere ripristinati i corpi "B" e "D", indicati al punto 5), sia nelle consistenze plano-volumetriche sia nelle destinazioni d'uso in conformità ai progetti approvati. Dei costi delle demolizioni, con trasporto alla discarica delle macerie, e delle opere di ripristino si terrà conto nella determinazione del prezzo base. Dovranno inoltre essere acquisiti il Collaudo Statico, il Certificato di Prevenzione Incendi e l'Agibilità.

Accertamento di conformità catastale

Nell'accatastamento la casa padronale è stata censita separatamente dal complesso agrituristico ed è attualmente distinta dal subalterno 2 della p.lla 441 del foglio 126 di Ginosa.

Il complesso agrituristico, distinto dal subalterno 3 della particella 441, comprende 4 edifici:

- L'edificio contrassegnato con le lettere "A" e "C" formato dalla zona B&B, indicata con la lettera "A" e la zona cucina-ristorante indicata con la lettera "B",
- L'edificio "B" nella quale sono ricavate due camere per ospiti, sala comune e deposito oltre alla veranda esterna;
- L'edificio "D", tettoia per il ricovero di macchine ed attrezzi;
- L'edificio "E", tettoia per il ricovero degli animali.
- Area "F", piazzale di manovra.

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, riportati

all'allegato 1/b e quelli riportati nella planimetria catastale sono emerse variazioni riguardanti gli edifici "D" ed "E". Non risultano accatastate le opere abusive descritte ai paragrafi 1), 2), 3) e 4) nel precedente capitolo relativo all'accertamento di conformità.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il compendio immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per essergli pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- successione testamentaria di [REDACTED] Antonic, giusta Denuncia n.437 registrata a Taranto il 13/12/2016 ed ivi trascritta il 08/08/2017 ai nn°14502/19317 (all. 4/b);
- accettazione espressa di eredità per atto notaio Sersale del 08/07/2016, rep.n.56, trascritto a Taranto il 20/07/2016 ai nn°11709/15604.

[REDACTED] il bene era pervenuto per atto di divisione notaio Monti del 15/02/2007, rep.n.31879, trascritto a Taranto il 08/03/2007 ai nn°5052/7595 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (all. 4/a).

Ai predetti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/12 del bene era pervenuta in virtù di successione di [REDACTED] giusta denuncia n°13 registrata a Taranto il 08/01/2007 ed ivi trascritta il 13/11/2007 ai nn°23100/34977, cui ha fatto seguito l'atto di accettazione tacita di eredità per notaio Monti del 15/02/2007 rep.n°31882, trascritta a Taranto il 22/02/2007 ai nn°3568/5416.

Ai predetti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/indiviso del bene era pervenuta in virtù di successione di [REDACTED] giusta denuncia n°766, registrata a Taranto il 10/07/2006 e trascritta il 29/11/2006 ai nn°21128/33396, cui ha fatto seguito l'accettazione tacita di eredità per notaio Monti del 15/02/2007 rep.n.31882, trascritta il 22/02/2007 ai nn°3567/5415.

Ai predetti [REDACTED] il bene era pervenuto in data antecedente il ventennio.

<i>iritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>Reg.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Successione		17/12/15	13/12/2016	4347
Il bene è di esclusiva proprietà di [REDACTED] per essergli pervenuto [REDACTED]						

<i>Stato di possesso</i>
Il compendio immobiliare è utilizzato dal debitore esecutato.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<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>
---	Si	Si	---	Si	---	---

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 del 13/04/2017 ai nn°1177/7201, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Massafra;
- trascrizione di pignoramento immobili del 26/05/2023 ai nn°11041/14491, a

favore del Banco di Credito Cooperativo di Massafra.

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, alle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R2" di Ginosa per ville e villini alle quali è stato applicato un incremento per considerare i maggiori costi sostenuti per la realizzazione delle strutture ricettive. Alla casa padronale è stato attribuito un valore unitario di € 1.600,00/mq; agli edifici del complesso agrituristico è stato attribuito un valore unitario pari ad € 2.000,00/mq; agli edifici "B" e "D" è stato attribuito un valore unitario di € 1.000,00/mq; alle aree esterne dove sono allocati gli impianti, sistemate in parte a verde ed in parte a parcheggio, è stato attribuito un valore unitario di € 100,00/mq che comprende anche il valore delle recinzioni. I valori unitari attribuiti tengono conto della mancanza del collaudo statico e dell'agibilità nonché dei costi per le demolizioni, con trasporto a discarica delle macerie, e per l'esecuzione delle opere di ripristino delle difformità degli edifici "B" e "D". Nella stima si è fatto riferimento alle superfici commerciali calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

- **Sup. commerciale Casa Padronale: 171,40mq**
- **Sup. commerciale edifici "A" e "C": (141,20mq + 193,50mq + 89,30mq + 0,60x31,70mq) = 443,02mq**
- **Sup. Commerciale edifici "B" e "D": 120,00mq + 43,00mq = 163,00mq**
- **Sup. commerciale area di pertinenza: 8.022,58mq;**

- **Valore Casa Padronale: 171,40mq x € 1.600,00/mq = € 274.240,00**

- **Valore edifici "A" e "C" = 443,02mq x 2.000,00€ /mq = € 886.000,00**

- Valore edifici "B" e "D": $163,00\text{mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 163.000,00$
- Valore area di pertinenza (recinzioni, pozzi artesiani, impianti trattamento e smaltimento reflui, aree di parcheggio, sistemazioni esterne a verde): $8.022,58\text{mq} \times 100,00/\text{mq} = \text{€ } 802.258,00$
- VALORE COMPLESSO AGRITURISTICO: $\text{€ } 886.000,00 + \text{€ } 163.000,00 + \text{€ } 802.258,00 = \text{€ } 1.851.258,00$
- VALORE TOTALE: $\text{€ } 274.240,00 + \text{€ } 1.851.258,00 = \text{€ } 2.125.498,00.$

Applicando una riduzione del 3% per mancanza di garanzia per vizi, si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE TOTALE: $\text{€ } 2.125.498,00 \times 0,97 = \text{€ } 2.061.733,00.$

Di detta somma al terreno competono $\text{€ } 400.000,00$ ed agli edifici $\text{€ } 1.661.733,00.$

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva per agriturismo in agro di Ginosa, c.da Lago Lungo, raggiungibile dalla S.S. n.580, posto all'interno di un lotto completamente recintato di 8.800,00mq catastali, formato dall'edificio "A" comprendente la casa padronale di 171,40mq coperti, la zona "B&B" di 141,20mq coperti, e la zona ristorante e servizi per 193,50mq coperti, oltre due verande rispettivamente di 90,00mq e 72,00mq, dall'edificio "C" adibito a "B&B" di 89,30mq coperti con annessa veranda di 31,70mq, dall'edificio "B" consistente in una tettoia con struttura mista in blocchetti di cemento e ferro di 120,00mq con copertura in foglie di palma ed un bar in legno di 25,00mq; dall'edificio "D" composto da una tettoia con forno realizzata con struttura in ferro e copertura con foglie di palma di 43,00mq; dall'edificio "E" in legno di 7,50mq utilizzato come chiosco bar a servizio della piscina; da una piscina di circa 91,00mq con area solarium; da terreni pertinenziali

identificati dalle particelle 436, 438, 440 e parte della p.lla 441, utilizzati per aree di parcheggio ed aree a verde arredate con essenze tipiche della flora mediterranea. Nelle aree di pertinenza sono ubicati la riserva idrica, gli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui, n.3 pozzi artesiani ed il serbatoio di G.P.L.; **confinante** a nord-ovest con proprietà **[REDACTED]**, a nord-est con proprietà **[REDACTED]** a sud-est con proprietà **[REDACTED]**, a sud-ovest con la S.S.n.580; **censito nel N.C.E.U. del comune di Ginosa al foglio 126, p.lla 441:**

- Casa Padronale sub. 2: cat. A/3, 2^a classe - R.C. € 386,05;
- Struttura agrituristica sub. 3: cat. D/2 - R.C. € 4.856,00.

Nel N.C.T. il compendio immobiliare insiste sulla p.lla 441 del foglio 126 di Ginosa E.U. di are 40 65;

Al complesso agrituristico sono annessi i seguenti terreni riportati al foglio 126 di Ginosa e distinti dalle p.lle:

- 436: uliveto di 1^a classe, cons. are 32 10, R.D. € 16,58 - R.A. € 11,60;
- 438: agrumeto di classe U, cons. are 06 34, R.D. € 13,75 - R.A. € 5,89;
- 440: seminativo di 3^a classe, cons. are 08 91, R.D. € 2,99 - R.A. € 2,53;

Il complesso agrituristico, privo del Certificato di Agibilità, del Collaudo Statico e del Certificato di Prevenzione Incendi, è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire n.60 del 13/06/2012, P.E. n.10/2012 e del P.d.C. di variante n.54 del 16/04/2013 ed è provvisto di Autorizzazione allo Scarico n. 06/2015 per lo smaltimento delle acque reflue. Nella Pratica Edilizia 10/2012 risulta la richiesta del Certificato di Agibilità fatta in data 26.11.2015. Dal confronto tra i grafici allegati ai Permessi di Costruire e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella realizzazione di una seconda sala ristorante di 72,00mq, di una veranda di 90,00mq in corrispondenza della casa padronale, di una piscina di 91,00mq,

di un edificio in legno di 7,50mq in prossimità della piscina e nella trasformazione degli edifici "B" e "D", il primo di 120,00mq e il secondo di 43,00mq, per ricavare due tettoie.

La sala ristorante di 72,00mq, la veranda di 90,00mq, la piscina di 91,00mq e l'edificio in legno di 7,50mq dovranno essere demolite, perché realizzate in difformità dal titolo abilitativo in area sottoposta al vincolo di "sito interessato da beni storico-culturali" e "strade a valenza paesaggistica". Gli edifici "B" e "D" dovranno essere ripristinati, come da progetti approvati, sia nelle consistenze plano-volumetriche sia nelle destinazioni d'uso. Dei costi delle demolizioni, con trasporto alla discarica delle macerie, e delle opere di ripristino si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Nel P.R.G. di Ginosa i terreni nei quali è ubicato il complesso agrituristico ricadono in area tipizzata come zona "**E- agricola**", meglio specificata nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica completo di Norme Tecniche di Attuazione. Nel PPTR, approvato con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., i terreni ricadono nei "siti interessati da beni storico-culturali" e nelle "strade a valenza paesaggistica". Il complesso immobiliare è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 2.061.733,00

Taranto, 31/05/2024

In fede

Ing. Pasquale SPINOSA

