

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**Giudice: Dott. Andrea Paiano**

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nella procedura esecutiva n° 189/2023 R. G. E. promosso da:

[REDACTED]

([REDACTED]) /

[REDACTED]

Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TARANTO

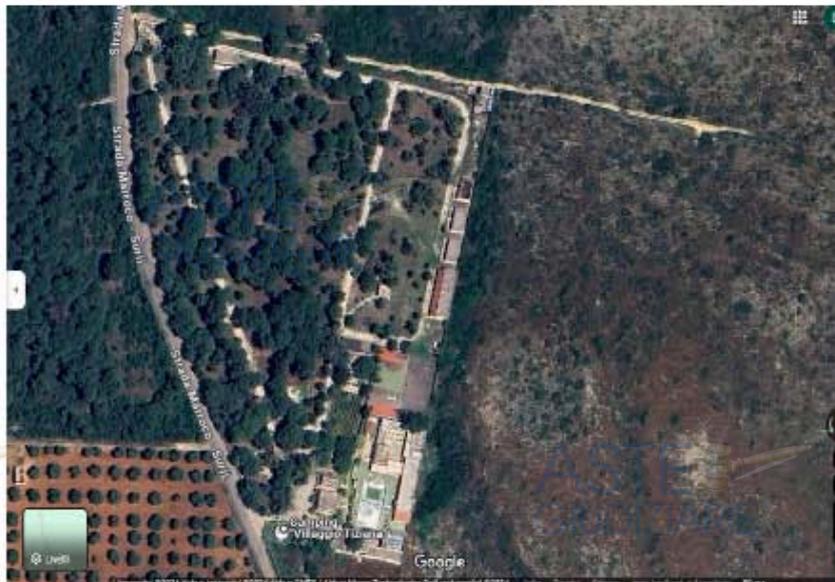
Taranto, marzo 2024

L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.: daniela.picciarelli@ingpec.eu



Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 46 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 14 Allegati

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti	4
2)	Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.	6
3)	Descrizione dei beni ricavata dagli atti	7
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali	8
5)	Catasto Terreni- Dati originali ed attuali.....	8
6)	Note sulla situazione catastale.....	8
7)	Operazioni peritali.....	9
8)	Sopralluoghi	9
9)	Reindividuazione dei lotti.....	10
10)	Caratteristiche zona	10
11)	Lotto unico – Descrizione sintetica	11
12)	Accesso.....	11
13)	Fabbricati.....	13
14)	Aree esterne.....	31
15)	Stato manutentivo.....	33
16)	Conclusioni.....	34
17)	Riepilogo misure delle superfici fabbricati	34
18)	Confini.....	35
19)	Dati catastali.....	35
20)	Inserimento nei piani urbanistici	36
21)	Pratiche edilizie	37
22)	Agibilità.....	38
23)	Eventuali difformità.....	38
24)	Condonabilità.....	39
25)	Altre autorizzazioni.....	40
26)	Diritto reale alla data del pignoramento	40
27)	Vincoli ed oneri giuridici.....	40
27.1)	Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	40
27.2)	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	41
28)	Servitu' (attive e passive) e vincoli	41
29)	Stato di possesso.....	42
29.1)	Congruità del canone di locazione	42

30) Spese condominiali.....	43
31) Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili.....	43

Elenco Allegati

Allegato 1) Rilievi fotografici

Allegato 2) Mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e planimetrie catastali

Allegato 3) Planimetria generale e planimetrie rilevate dei fabbricati

Allegato 4) Atti di provenienza

Allegato 5.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria – Parte prima

Allegato 5.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria – Parte seconda

Allegato 5.3) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria - Parte terza

Allegato 5.4) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria - Parte quarta

Allegato 5.5) Documentazione ricevuta dalla proprietà – D.I.A.

Allegato 6) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Piano di Sorrento

Allegato 7) Documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla richiesta di esistenza di contratti di locazione

Allegato 8) Altre autorizzazioni ricevute dalla proprietà

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbali di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 30/06/2023 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. in data 03/07/2023

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 03/07/2023

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/04/2024

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 co. 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 ipotecato;

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 sino 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 ciascun 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, ossia il periodo 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 6 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 dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.). 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 fosse 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, qualora 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 sia 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 similare 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 contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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 fissata 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 differenza 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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) a determinare il valore dell'immobile con espressa 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.);

11) 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-

ca interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) 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 indicato, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 di 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 pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) 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 regolamentare, 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 in 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 identificati.

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 i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2

c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva datata 16/06/2023, a firma del Notaio [REDACTED], in cui sono elencate le provenienze delle unità immobiliari.

Gli atti pubblici citati nella relazione notarile sono riportati in copia nell'*Allegato 4* al presente rapporto di valutazione.

La certificazione risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certifi-

cazione notarile sostitutiva e nelle visure catastali storiche riportate nell' *Allegato 2*.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile; si è acquisito il documento dal Comune di [REDACTED], da cui risulta che l'esecutato è sposato in regime di separazione dei beni e che con atto del 03/05/2013 Rep. n. 29138 del Notaio [REDACTED] i coniugi hanno istituito un fondo patrimoniale, che non interessa il cespite pignorato, in quanto non risulta nelle note di trascrizione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto (ved. *Allegati 6 e 9*).

3) *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*

<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione dei beni</i>
	<i>Comune di Manduria</i>
	<p>Beni immobili siti nel Comune di Manduria (Ta), inclusi le relative accessioni, miglioramenti e pertinenze, Località Suri (oggi Località Masseria Marroco) – Strada Provinciale Manduria, come riportati nel corrispondente Catasto Fabbricati, al Foglio 131, particella 77, subalterni 1 e 2, corrispondenti al Catasto Terreni Foglio 131, particella 77, come meglio descritti e identificati:</p> <p><i>“Complesso turistico sito nel Comune di Manduria (Ta) alla località Marroco (già località Suri o Surii)– Strada Provinciale Manduria – sviluppantesi su un’area estesa per circa mq. 40.000, con sovrastanti strutture ricettive così distribuite:</i></p> <p><i>numero 200 piazzole per campeggio con tenda, numero 40 piazzole per roulottes e caravan, numero 2 bungalow e numero 2 monolocali tipo “trulli”, numero 2 piscine di cui una scoperta e una coperta, locali ristorante, bar e pizzeria, numero 2 campi sportivi per tennis e calcio ed un’abitazione per la gestione;</i></p> <p><i>confinante nell’insieme con p.lle 148, 160, 162, 75, 78 e 98.</i></p> <p><i>Il tutto è riportato nel catasto fabbricati di detto comune con i seguenti dati: foglio 131, particella 77:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– sub. 1, località Marroco (già località Suri o Surii), piano T, cat. A3, classe 2, vani 3, R.C. euro 185,92;</i> <i>– sub. 2, località Marroco (già località Suri o Surii), piano T, cat. D2, R.C. euro 5.440,00 e nel catasto terreni di detto comune (ente urbano): foglio 131, particella 77</i>

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento, con le precisazioni evidenziate ai paragrafi seguenti.

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali



Fig. 1) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione della particella censita al Catasto Fabbricati oggetto del rapporto di valutazione

U.	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Manduria (Ta)									
1	131	77	1		A/3	2	3 vani		€ 185,92
Indirizzo: LOCALITA' MASSERIA MARROCO n. SNC Piano T									
2	131	77	2		D/2				€ 6.960,00
Indirizzo: LOCALITA' MASSERIA MARROCO n. SNC Piano T									
Intestati: [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1									

5) Catasto Terreni- Dati originali ed attuali

Un.	Fg.	P.IIa	Classamento	Cl.	Cons. ha are ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Manduria							
3	131	77	Ente Urbano		40 00 36		

6) Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali degli immobili sono in qualche caso leggermente difformi dallo stato attuale dei luoghi, ma non si è ritenuto opportuno aggiornarle;

per tanto, verrà detratto al valore di mercato del lotto l'importo necessario per la sua regolarizzazione catastale.

Poiché la planimetria del sub. 1 non era scaricabile telematicamente, si è richiesta ed ottenuta la sua informatizzazione tramite il Contact Center dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Nell'*Allegato 2* sono riportati l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, le visure storiche e le planimetrie catastali del sub. 1 e del sub. 2.

7) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dai sopralluoghi effettuati al villaggio turistico e nell'acquisizione in via telematica presso: lo studio del Notaio [REDACTED], l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto e Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

Si precisa che, in attesa di ricevere l'atto per Notaio [REDACTED] Rep. 2652 del 05/02/1979 dall'Archivio Notarile di Roma, richiesto diversi mesi fa, si produce la copia acquisita dal legale del creditore precedente.

8) Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, fissato per il giorno 28/07/2024 alle ore 10,00 con p.e.c., si è svolto regolarmente, alla presenza del Sig. [REDACTED] dell'I.V.G. Taranto; i successivi sopralluoghi sono avvenuti in data 30/11/2023 e 23/01/2024.

Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi fotografici (*ved. Allegato 1*) e metrici (*ved. restituzione grafica riportata nell'Allegato 3*) ai fabbricati che costituiscono la struttura ricettiva.

Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati nell'*Allegato 10*.

9) Reindividuazione dei lotti

Viene individuato un unico lotto di vendita, in quanto l'alloggio direzione fa parte della struttura ricettiva e i due subalterni 1 e 2 sono delimitati da un'unica recinzione.

10) Caratteristiche zona

Gli immobili ricadono in Contrada Marroco (ex Suri o Surii), in zona agricola del Comune di Manduria.

Vi si perviene dal centro di Manduria percorrendo la S. P. 136 e poi la strada Marroco – Surii (percorso più breve, di circa 8,9 Km), oppure la S. P. 137 e poi la S. P. per Borraco e la strada Marroco – Surii (percorso leggermente più lungo, di circa 10,2 Km) (ved. Fig. 3).

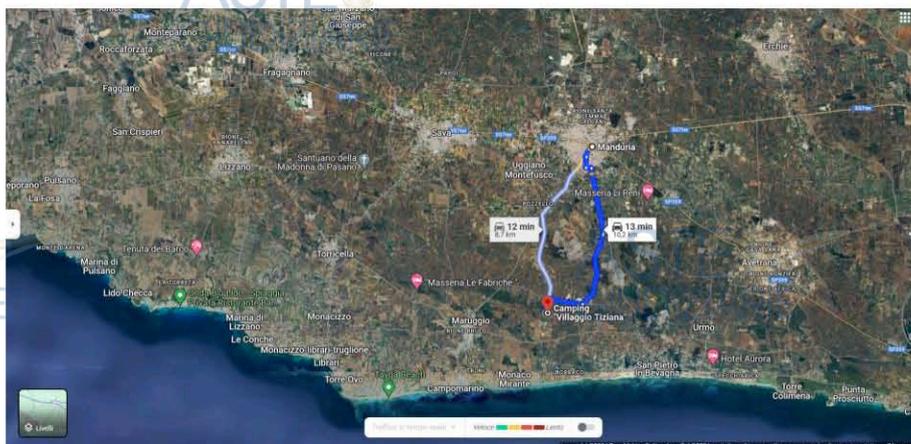


Fig. 3) Estratto da Google Maps con indicazione del percorso per raggiungere gli immobili da Manduria (percorso azzurro tramite la S. P. 136, oppure percorso blu tramite la S. P. 137)

La zona in cui insiste la struttura ricettiva, a sud del centro abitato di Manduria e ad est di quello di Maruggio, è caratterizzata per lo più da masserie, dedicate alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli ed all'ospitalità turistica; le spiagge di Torre Borraco si trovano a circa 5 Km, raggiungibili in cinque minuti di auto e quindici di bicicletta.

È dotata di urbanizzazioni primarie quali strade ed allacciamento alla rete elettrica. Le colture prevalenti della zona sono seminativi e vigneti.

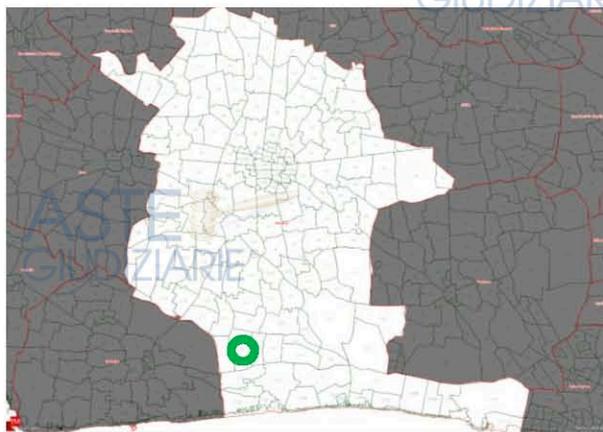


Fig. 4) Posizione del Foglio 131 indicata con cerchio verde nel Quadro di unione del Comune di Manduria (fonte Stimatrix® forMaps)

11) Lotto unico – Descrizione sintetica

Complesso turistico (coordinate accesso principale 40°19'48.3"N 17°36'49.8"E) sito nel Comune di Manduria (Ta) alla località Marrocco (già località Suri o Surii), che si sviluppa su un'area recintata estesa per circa mq. 40.000, con le seguenti strutture ricettive: 200 piazzole per campeggio con tenda, 40 piazzole per roulotte e caravan, 22 bungalow, 2 monocali tipo "trulli", 2 piscine di cui una scoperta e una coperta, locali ristorante, bar e pizzeria, 2 campi sportivi per tennis e calcio ed un'abitazione per la gestione, confinante nell'insieme con p.lle 148, 160, 162, 75, 78 e 98, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Manduria al Foglio 131, particella 77, sub. 1, località Marrocco (già località Suri o Surii), piano T, cat. A3, classe 2, vani 3, R.C. euro 185,92 e Foglio 131, particella 77, sub. 2, località Marrocco (già località Suri o Surii), piano T, cat. D2, R.C. euro 5.440,00 e nel Catasto Terreni del Comune di Manduria al Foglio 131 particella 77 (ente urbano).

12) Accesso

Si accede alla struttura recintata denominata "██████████", dotata di due cancelli metallici pedonali e carrabili ad apertura manuale a due ante battenti, direttamente dalla strada Marrocco Surii (accesso principale coordinate 40°19'48.3"N 17°36'49.8"E) (ved. Fig. 5).



Fig. 5) Foto dell'accesso principale alla struttura

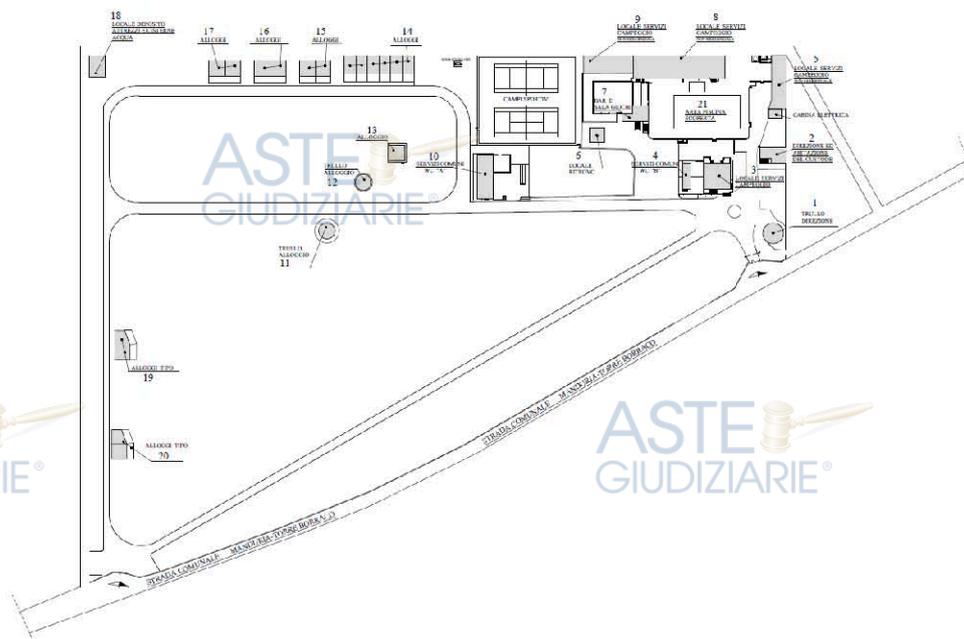
L'accesso principale è dotato di sbarra metallica azionata con telecomando.

L'area, censita come ente urbano del Comune di Manduria al Foglio 131 particella 77, estesa catastalmente circa mq. 40.036, è circondata da recinzione in muratura di altezza variabile con pilastri nello stesso materiale che delimitano i varchi di accesso.



Fig. 6) Accesso secondario alla struttura visto dall'interno

La documentazione fotografica del lotto unico è riportata nell' *Allegato 1*.

13) Fabbricati*Fig. 7) Planimetria generale*

L'area su cui insistono le strutture è in leggero declivio.

Le costruzioni principali, con caratteristiche di finitura similari di tipo medio, destinate in parte ad alloggi ed in parte a servizi, che insistono sull'area recintata sono le seguenti (ved. *Fig. 7* per la localizzazione ed *Allegato 3* per le caratteristiche dimensionali e la distribuzione interna):

- 1) fabbricato a pianta circolare adibito a reception, indicato con il numero "1" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "25" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 2) fabbricato attualmente adibito ad alloggio per la direzione, indicato con il numero "2" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il sub "1" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 3) fabbricato costituito da due livelli, seminterrato e rialzato, di cui il primo attualmente adibito a deposito ed il secondo ad alloggi, indicato con il numero "3" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con i numeri "5" (piano seminterrato), "1", "2", "3", "4" (piano rialzato) nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;

- 4) fabbricato adibito a servizi igienici, indicato con il numero "4" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "31" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 5) fabbricato adibito a ludoteca, alloggio del personale e vani tecnici, indicato con il numero "5" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "26" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 6) fabbricato adibito a minimarket e locale biancheria, indicato con il numero "6" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "32" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 7) fabbricato costituito da due livelli, seminterrato e rialzato, di cui il primo attualmente adibito a deposito ed il secondo a bar, indicato con il numero "7" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con i numeri "31" e "28" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 8) fabbricato adibito a piscina coperta attualmente in disuso ed a sala colazione, indicato con il numero "8" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "27" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 9) fabbricato adibito a cucina, indicato con il numero "9" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "29" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 10) fabbricato adibito a servizi igienici comuni, indicato con il numero "10" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "29" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 11) trullo adibito ad alloggio, indicato con il numero "11" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "22" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 12) trullo inizialmente adibito ad alloggio ed attualmente a deposito, indicato con il numero "12" in *Fig. 7* e nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e con il numero "23" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;

- 13) fabbricato isolato adibito ad alloggio, indicato con il numero "13" in *Fig. 7* e nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e con il numero "24" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 14) fabbricato a schiera adibito ad alloggi suddiviso in sei miniappartamenti, indicato con il numero "14" in *Fig. 7* e nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e con i numeri "6", "7", "8", "9", "10" e "11" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 15) fabbricato a schiera adibito ad alloggi suddiviso in due miniappartamenti, indicato con il numero "15" in *Fig. 7* e nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e con i numeri "12" e "13" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 16) fabbricato a schiera adibito ad alloggi suddiviso in due miniappartamenti, indicato con il numero "16" in *Fig. 7* e nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e con i numeri "14" e "15" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 17) fabbricato a schiera adibito ad alloggi suddiviso in due miniappartamenti, indicato con il numero "17" in *Fig. 7* e nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e con i numeri "16" e "17" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 18) locale deposito cisterne attrezzi e serbatoi acqua, indicato con il numero "18" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con il numero "34" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 19) fabbricato a schiera adibito ad alloggi suddiviso in due miniappartamenti, indicato con il numero "19" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con i numeri "18" e "19" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;
- 20) fabbricato a schiera adibito ad alloggi suddiviso in due miniappartamenti, indicato con il numero "20" nella planimetria generale riportata in *Fig. 7* e nell'*Allegato 3* e con i numeri "20" e "21" nell'elaborato planimetrico riportato nell'*Allegato 2*;

21) due piscine per adulti e per bambini, indicate con il numero “21” in Fig. 7 e nella planimetria generale riportata nell’*Allegato 3* e con il numero “20” e “21” nell’elaborato planimetrico riportato nell’*Allegato 2*;

Vi sono alcune costruzioni minori non accatastate, descritte al par. 13. 22).

I fabbricati destinati ad alloggio sono generalmente in muratura portante, intonacati e pitturati di colore bianco, con solai piani latero – cementizi, dotati di impianto elettrico con interruttore differenziale, impianto di adduzione idrica e fognante con scarico acque reflue in fosse Imhoff.

I pavimenti ed i rivestimenti sono generalmente in ceramica, gli infissi in lega metallica e vetro, i bagni sono completi di piatti doccia, w.c., bidet e lavandini in ceramica con rubinetteria cromata.

I fabbricati elencati sono stati rilevati e le restituzioni grafiche con i dati metrici sono riportate nell’*Allegato 3*.

13.1) – Fabbricato “1” – Reception



Fig.7) Reception

Entrando nel villaggio dall’accesso principale, subito a destra si trova la reception (ved. Fig. 7), che è localizzata in una costruzione ad un livello, a pianta circolare, con unico vano interno, rivestita in pietra e con copertura di forma conica in cemento con controsoffitto in legno.

L'impianto elettrico è a vista in canaline; è presente uno split con macchina esterna per il raffrescamento/riscaldamento.

12.2) – Fabbricato “2” – Direzione ed alloggio direzione

Il fabbricato, prospiciente il confine sud del lotto, censito presso l’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Manduria al foglio 131 p.lla 77 sub. 1, inizialmente destinato ad alloggio custode, è in muratura portante con solaio di copertura latero – cementizio, ed è costituito da unico livello.



Fig.8) Direzione ed alloggio direzione

La zona esterna è pavimentata e gli infissi sono protetti da una pensilina continua rivestita con tegole.

Il piano terra si articola in: ingresso – disimpegno, due vani, di cui uno con camino all’interno, ed un bagno. Per il raffrescamento/riscaldamento sono stati installati nelle stanze due split a pompa di calore con macchine esterne.

Si accede alla copertura, praticabile, da una scaletta metallica a chiocciola.

13.3) – Fabbricato “3” su due livelli – Alloggi e deposito

Il fabbricato, a pianta quadrata, è distribuito su due livelli: il seminterrato destinato a depositi ed il piano rialzato distribuito in quattro appartamenti, ciascuno

costituito da una camera attrezzata con cucina in muratura e bagno. Si accede agli alloggi dopo aver superato alcuni scalini e i terrazzini di pertinenza dei monolocali. Ciascun alloggio è dotato di split a pompa di calore con macchina esterna per il riscaldamento/raffrescamento.

Gli infissi sono in lega metallica e ciascun appartamento è dotato di porta di ingresso, finestra nel monovano e finestrino nel bagno.

Il piano seminterrato è suddiviso in due depositi, uno dotato di lavabo e l'altro di superficie maggiore, distribuito in disimpegno e due vani.



Fig. 9) Fabbricato adibito ad alloggi (piano rialzato) e depositi (piano seminterrato)

13.4) - Fabbricato "4" - Servizi igienici

Il fabbricato ad unico livello, dalla pianta rettangolare, è adibito a servizi igienici comuni e si trova in prossimità del fabbricato "3".

Presenta un bagno donne con antibagno e due servizi, un bagno per disabili al centro ed un bagno uomini con antibagno e due servizi.



Fig. 10) Fabbricato adibito a servizi igienici

13.5) - Fabbricato "5" - Ludoteca, depositi e vani tecnici



Fig. 11) Fabbricato adibito a ludoteca, a depositi e locali tecnici visto dalla copertura del locale piscina coperta. Con la freccia rossa è indicata la cabina ENEL

Il fabbricato, ad unico livello, è posizionato lungo il confine Sud - Est del lotto; è utilizzato in parte quale ludoteca, a cui si accede dall'area circostante le piscine scoperte nel periodo di attività del villaggio, ed in parte quale deposito e vani tecnici. La ludoteca si trova a quota inferiore rispetto a quella dell'area delle piscine.

All'interno del deposito sono stati posti in opera alcuni divisori in cartongesso ed è stato realizzato un bagno. Si accede alla copertura del fabbricato da una scala e da una passerella di collegamento. Al corpo del fabbricato appartiene anche la cabina ENEL indicata in rosso in Fig. 11.

I locali tecnici sono costituiti da una cabina elettrica di trasformazione, vano contatori e vano tecnico, che contiene i quadri elettrici e non è rifinito. Il vano contatori consente l'accesso anche alla cabina di trasformazione.

13.6) - Fabbricato "6" - Minimarket e locale biancheria

Il fabbricato in muratura ad unico livello, suddiviso in due vani di cui uno adibito a minimarket con copertura a doppia falda, e l'altro con copertura piana con pannelli sandwich a quota inferiore, adibito a deposito biancheria, si trova in prossimità del bar e dei campi sportivi.

L'accesso al minimarket è pavimentato con lastre di pietra.



Fig. 12) Fabbricato adibito a minimarket

13.7) - Fabbricato "7" - Deposito e bar

In prossimità della piscina scoperta, vi è un fabbricato che si sviluppa su due livelli non comunicanti, un piano seminterrato, accessibile da una rampa di scale, costituito da un vano, antibagno e w.c, destinato a deposito, ed un piano rialzato, costituito da un vano, dotato di servizi igienici con antibagno, in cui è stato rea-

lizzato il bar della struttura ricettiva. Lungo due prospetti è stata posta in opera una tettoia ombreggiante in legno ed all'interno è presente uno split con macchina esterna per il raffrescamento/riscaldamento.



Fig. 13) Fabbricato adibito a bar

13.8) - Fabbricato "8" - Fabbricato adibito a piscina coperta e sala colazione



Fig. 14) Sala colazione e Fig. 15) Sala piscina coperta

La planimetria del fabbricato, posizionato lungo il confine est del lotto e con accesso dall'area antistante alla piscina, è rettangolare; all'interno si trovano la sala colazione e la ex piscina coperta a sfioro con un'altra vasca di minori dimensioni, rivestite in piastrelle, attualmente in disuso, dotata di un corpo aggiunto con servizi igienici ed altri vani attualmente adibiti a deposito. I due vani ripresi in Fig. 14 e in Fig. 15, comunicanti, sono stati ricavati suddividendo l'ambiente originario con una parete in cartongesso posta in opera in tempi recenti.

La copertura del fabbricato è accessibile mediante una scala in muratura e da essa si gode un piacevole panorama sino al mare.

Il muretto d'attico e la copertura ad una falda del corpo servizi aggiunto al vano piscina coperta sono rivestiti con tegole alla marsigliese.

13.9) Fabbricato "9" - Cucina, ristorante e locali tecnici



Fig. 16) Cucina e Fig. 17) Angolo pizzeria con forno

Il fabbricato è adiacente al fabbricato "8" descritto al paragrafo precedente, si sviluppa su quote differenti ed è composto da cucina, pizzeria, porticato e patio scoperto, due locali tecnici seminterrati e due locali tecnici interrati.

Il locale cucina è costituito da cucina con zona forno a legna, antibagno e servizio igienico.

La cucina ha accesso sia frontale dal patio con copertura in legno, che laterale dall'area coperta con solaio latero - cementizio.

Il portico ad archi e colonne, con copertura in legno, si sviluppa nella zona antistante la cucina e delimita un'ampia zona scoperta, pavimentata in scaglie di pietra.

I locali seminterrati sono composti da due vani tecnici, a servizio della piscina coperta, e dalla vasca di decantazione della piscina; nei locali tecnici interrati, costituiti da due vani sottostanti all'area scoperta della zona bar, sono collocati l'impianto di pressurizzazione con pompe antincendio, che aspirano dalla piscina esterna, che il locale tecnico con impianto di depurazione per la piscina scoperta con pompe e filtri.



Fig. 18) Particolare portico e Fig. 19) Area scoperta delimitata da portico

13.10) - Fabbricato "10" - Servizi comuni

Il fabbricato, dalla forma planimetrica rettangolare, si sviluppa nella zona centrale del lotto, in prossimità dei campi sportivi ed è adibito a servizi igienici, docce e lavanderia, riservato agli ospiti della struttura, in particolare ai campeggiatori.



Fig. 20) e Fig. 21) Prospetti del fabbricato "10"

E' composto da due gruppi di servizi per donne e per uomini con docce, un bagno singolo ed un bagno per disabili. Sul prospetto a nord sono posizionati alcuni lavandini, mentre su quello a sud si sviluppa un'area scoperta adibita a lavanderia, ed un'area scoperta rialzata ed accessibile con rampa oppure da una scala, per i campeggiatori per il lavaggio delle stoviglie e con stalli per docce.

Entrambe le aree sono pavimentate e delimitate da muretti con coronamento rivestito superiormente con tegole.

13.11) - Fabbricato "11" – Trullo adibito ad alloggio



Fig. 22) Ingresso del fabbricato "11"

Il fabbricato "11", isolato, di tipologia "trullo", rivestito in muratura a conci irregolari, con copertura di forma conica in cemento, è posizionato all'interno della pineta.

All'interno è parzialmente soppalcato per circa la metà della superficie; presenta l'ingresso e due vani bagno al piano terra. È dotato di split a pompa di calore con macchina esterna per il riscaldamento / raffrescamento.

Entrando a destra una scala metallica conduce al soppalco con vano letto.

13.12) - Fabbricato "12" – Trullo attualmente adibito a deposito

Il fabbricato "12", di tipologia analoga al fabbricato "11", in cattivo stato di manutenzione, inizialmente era destinato ad alloggio ed è costituito da un unico vano con bagno. La porta metallica, a doppia anta, aperta superiormente, è chiusa con una barra scorrevole.

Attualmente viene utilizzato come deposito o come stalla per cavalli.



Fig. 23) Ingresso del fabbricato "12"

13.13) - Fabbricato "13" - Fabbricato adibito ad alloggio



Fig. 24) Prospetto del fabbricato "13"

Si tratta di un fabbricato isolato adibito ad alloggio con area coperta antistante l'ingresso, ubicato in prossimità del fabbricato "12", costituito da un unico vano con angolo cottura e da un bagno. È dotato di split a pompa di calore con macchina esterna per il riscaldamento/raffrescamento.

13.14) - Fabbricato "14" - Fabbricato a schiera adibito ad alloggi



Fig. 25) Vista del fabbricato "14"

Il fabbricato "14" è ubicato sul confine est del lotto, in prossimità dei campi sportivi, ed è suddiviso in sei miniappartamenti dalle analoghe caratteristiche dimensionali e di finitura. Ogni alloggio si sviluppa in una zona coperta da tettoia in legno a falda inclinata arredata con tavoli, sedie e cucina in muratura rivestita in piastrelle di ceramica, due camere e bagno. Gli alloggi sono dotati di split a pompa di calore con macchina esterna per il riscaldamento/raffrescamento.

13.15) - 13.16) - 13.17) Fabbricati a schiera "15" - "16" e "17" adibiti ad alloggi



Fig. 26) Vista del fabbricato "17"

Si tratta di tre fabbricati, ciascuno costituito da due alloggi, posti fra il "18" ed il "14" sul confine est del lotto, di caratteristiche dimensionali e di finitura simili. Gli alloggi appartenenti allo stesso corpo di fabbrica sono comunicanti attraverso una porta interna e ciascun alloggio è costituito da area esterna scoperta recintata, due vani, di cui uno dotato di angolo cottura con lavello e fornelli, e bagno.

Gli alloggi sono dotati di split a pompa di calore con macchina esterna per il riscaldamento/raffrescamento.

13.18) Fabbricato "18" - Deposito attrezzi e serbatoi

Sul confine nord - est del lotto è stato realizzato un fabbricato in muratura in tufo con serbatoio di accumulo di acqua proveniente da un pozzo artesiano. Vi sono, inoltre, una cisterna e serbatoi per le riserve idriche di acqua potabile, posizionate su una piattaforma in calcestruzzo.



Fig. 27) Vista del fabbricato "17"

13.19) - Fabbricato "19" - Fabbricato adibito ad alloggi

Il fabbricato, situato a nord del lotto, in prossimità del fabbricato "18", ha forma planimetrica irregolare, copertura piana in latero - cemento ed è costituito da due alloggi adiacenti, comunicanti mediante una porta interna.



Fig. 28) Vista del fabbricato "19"

All'interno è costituito da tre stanze, di cui due camere da letto, e due bagni, con unico angolo cottura; presenta due split a pompa di calore con macchine esterne per il raffrescamento/riscaldamento ed in corrispondenza degli accessi due aree pertinenziali scoperte delimitate da muretti bassi con due varchi per l'accesso.

13.20) - Fabbricato "20" – Fabbricato adibito ad alloggi



Fig. 29) Vista del fabbricato "20"

Il fabbricato "20" ha caratteristiche e dimensioni quasi identiche al fabbricato "19", è posto in prossimità del confine nord del lotto ma più prossimo all'accesso

secondario della struttura. Si differenzia essenzialmente per essere dotato di rampa e quindi per essere fruibile anche da persone con ridotta mobilità.

13.21) - Fabbricato “21” – Due piscine scoperte



Fig. 30) Vista delle piscine scoperte

Le due piscine scoperte sono poste nella zona a sud – est del lotto, nell’area esterna adibita a solarium delimitata dai fabbricati “5”, “7” e “8”. La piscina per adulti, con impianto di filtrazione a skimmer, ha il fondo rivestito con piastrelle a mosaico e le pareti rivestite con intonaco protetto da pittura impermeabilizzante, mentre la piscina per bambini è interamente rivestita in piastrelle. L’area solarium è trattata con pittura impermeabilizzante di colore verde.

Gli impianti della piscina sono posti nella parte interrata del fabbricato descritto al paragrafo 13.9.

13.22) Altri manufatti minori

Sull’area insistono altri manufatti minori, un piccolo anfiteatro a gradoni per l’animazione, gazebi a struttura metallica, strutture ombreggianti in legno, zone cementate e pavimentate non previste nei grafici assentiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 31) e Fig. 32) Manufatti minori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 33) Manufatti minori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 34) Manufatti minori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14) Aree esterne



Fig. 35) Vista dall'alto della struttura turistico ricettiva estratta da Google Maps®, in cui è visibile la viabilità interna. In alto a destra si trova la zona piscine - bar - ristorante; i fabbricati o porzioni di fabbricati attualmente utilizzati ad uso residenziale vengono indicati con le frecce gialle

L'area su cui insistono le strutture del villaggio turistico, estesa circa 40.036 mq catastali, è censita come ente urbano al foglio 131 part. 77 del Comune di Manduria. Ha forma planimetrica trapezoide, con il lato curvilineo che costeggia la strada Marroco Surii, è in leggero declivio, è dotata di viabilità interna e destinata per la maggior parte a pineta di alto fusto, in corrispondenza della quale sono posizionate 40 piazzole ombreggiate per le tende e 200 per le roulotte ed i camper.

All'interno del lotto sono presenti, oltre alla pineta, altre aree verdi con alberi di alto e medio fusto, in particolare palme, eucalipti e cipressi ed un'area ludica per bambini, con scivoli, altalene e cassette; sono state realizzate alcune stradine di collegamento e distribuzione alle varie zone della struttura.

La struttura è dotata di impianto di illuminazione esterno, con corpi illuminanti sferici ad alto e a basso fusto, prese per la corrente elettrica per i camper e le roulotte, impianto idrico con punti di distribuzione dell'acqua potabile per i servizi, mentre vi è un pozzo artesiano, utilizzato per scopi irrigui e per l'impianto antincendio con cassette di servizio per gli idranti.

I serbatoi per le riserve idriche per i servizi, le pompe ed il serbatoio per l'accumulo dell'acqua sono posti a nord-est del lotto (ved. par. 13.18).



Fig. 36) Area destinata a giochi bimbi



Fig. 37), Fig. 38), Fig. 39, Fig. 40) Particolari prese elettriche, corpo illuminante, punto distribuzione acqua e cassetta servizio idranti

Vi sono due campi sportivi in cemento, un campo da tennis ed un campo da calcio, nella zona limitrofa al bar ed ai servizi comuni – lavanderia, delimitati da pelletti e rete metallica.



Fig. 41) Campi sportivi

Negli *Allegati 1) e 3)* sono riportati il rilievo fotografico completo del lotto unico, costituito da n. 346 scatti fotografici e la restituzione grafica dei rilievi geometrici effettuati.

15) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dei fabbricati è sufficiente - scarso; in alcuni fabbricati sono presenti tracce di umidità per infiltrazioni da acque meteoriche con espulsione e caduta di intonaco e per risalita capillare; alcune tegole marsigliesi in opera sul muretto d'attico e sulla copertura del fabbricato piscina coperta – sala colazione sono divelte e devono essere integrate, le coperture dei fabbricati ed i campi sportivi si presentano in cattivo stato di manutenzione (*ved. Foto dell'Allegato 1*).

16) Conclusioni

La struttura necessita di interventi considerevoli di ordinaria e straordinaria manutenzione alle strutture, alle finiture ed agli impianti.

Considerata la sua posizione, localizzazione e caratteristiche, nonché l'utilizzo stagionale, limitato per lo più a circa cinque - sei mesi all'anno, le manutenzioni ordinarie e straordinarie rivestono notevole importanza, in quanto la loro mancata o non corretta programmazione comporta cospicui esborsi economici.

17) Riepilogo misure delle superfici fabbricati

Unità immobiliari	S.E.L. residenziali(mq)	S.E.L. non residenziali(mq)	Superfici scoperte o verande(mq)
Fabbricato "1"		48	
Fabbricato "2"	53		
Fabbricato "3" p. i.		100	15(rampe)
Fabbricato "3" p. t.	100*		31(terrazzi e scale)
Fabbricato "4"		30	
Fabbricato "5"		133	
Fabbricato "6"		42	
Fabbricato "7" p.i.	49		
Fabbricato "7" p.t.	49		86 (tettoia in legno)
Fabbricato "8"		301	
Fabbricato "9"		78 (cucina), 130 (loc. tec.), 46 (area lav.)	190(patio), 170 (area sc.)
Fabbricato "10"		111 (bagni)	43(area sc. lav.), 178 (area scop. serv. camp.)
Fabbricato "11"	53		
Fabbricato "12"		40**	
Fabbricato "13"	31		6 (porticato)
Fabbricato "14"	188		79 (area pert. cop.)
Fabbricato "15"	74		34(area pert. scop.)
Fabbricato "16"	73		34(area pert. scop.)
Fabbricato "17"	74		33(area pert. scop.)
Fabbricato "18"		37	115 (piazzale scop.)
Fabbricato "19"	58		29 (area pert. scop.)
Fabbricato "20"	60		34 (area pert. scop.)
Fabbricato "21"		336 (piscine)	656 (area sc.)
* La superficie dal fabbricato 2 è residenziale ma il fabbricato è dichiarato non residenziale			
** La superficie del fabbricato 12 era dichiarata residenziale ma attualmente il fabbricato non è residenziale			

18) Confini

La particella 77 del foglio 131 del Comune di Manduria (ente urbano) confina a nord con la particella 172 del foglio 131 C.T. del Comune di Manduria, ad est con le particelle 98, 158, 160, 162, 165 e 167 dello stesso foglio, a sud con la particella 98 dello stesso foglio, ad ovest con la strada Marroco - Surii.

19) Dati catastali



Fig. 42) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

Lt.	Fg.	P.Ila	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Manduria (Ta)									
U	131	77	1		A/3	2	3 vani		€ 185,92
Indirizzo: LOCALITA' MASSERIA MARROCO n. SNC Piano T									
U	131	77	2		D/2				€ 6.960,00
Indirizzo: LOCALITA' MASSERIA MARROCO n. SNC Piano T									
Intestati: [Redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1									

Un.	Fg.	P.Ila	Classamento	Cl.	Cons. ha are ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Manduria							
3	131	77	Ente Urbano		40 00 36		

20) Inserimento nei piani urbanistici

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Manduria è attualmente la Variante Generale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvata con Deliberazione Regionale n. 11811 del 30/11/1983 che dettagliava lo "zoning" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto della Regione Puglia n. 207 del 25/01/1977; con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 79 del 22/07/2020 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.).

La particella 77 ricade in zona **agricola** del Comune di Manduria.

Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

Nell'ambito del P.P.T.R. Puglia la particella è così tutelata:

- 6.1.2: Componenti idrologiche

Ulteriori contesti paesaggistici: **vincolo idrogeologico**

- 6.2.1. Componenti botanico vegetazionali

Beni paesaggistici: **boschi in parte**

Ulteriori contesti paesaggistici: **aree di rispetto dei boschi, la rimanente parte.**



Fig. 43) Cartografia del P.P.T.R. Puglia con contorno della particella di colore verde chiaro

La **p.lla 77** non ricade in aree a pericolosità geomorfologica o idraulica nel "P.A.I." (Piano di Assetto Idrogeologico) istituite dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia.

Nel Comune di Manduria non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico.

21) Pratiche edilizie

Si premette che la struttura si è sviluppata ed ampliata in epoche differenti e che la gran parte dei fabbricati è stata realizzata senza alcun titolo edilizio e successivamente condonata.

Nel tempo sono state rilasciate e/o assentite le seguenti autorizzazioni e concessioni:

Parere favorevole della C.E. del 27/05/1975 su istanza con allegati grafici per le opere di sistemazione interna di un terreno in zona agricola per consentire il campeggio ai soci di un circolo ricreativo a gestione privata; i lavori consistevano in vialetti di svincolo, fabbricati in muratura con solai in c.a. e dotati di rifiniture per i servizi igienici e spaccio alimentare, campo da tennis regolamentare in terra battuta, campo da bocce, zona attrezzata per il gioco dei bimbi, piscina di forma rettangolare.

Nell'attesa dell'allacciamento alla rete elettrica, si sarebbero utilizzati gruppi elettrogeni, mentre l'approvvigionamento dell'acqua sarebbe avvenuto con la realizzazione di un pozzo artesiano e lo scarico delle acque reflue in fosse settiche, complete di vasche di decantazione a perfetta tenuta stagna.

L'intero terreno avrebbe dovuto essere recintato e chiuso agli ingressi con cancelli in metallo;

N.O.E.L.E. del 12/01/1976 (Pratica n. 24) per lavori di sistemazione interna del campeggio estivo; purtroppo non sono stati forniti i grafici del N.O.E.L.E., per cui non risulta chiaro a quali fabbricati si riferisca;

CONCESSIONE A SANATORIA 439-69 del 09/05/1994 per i fabbricati realizzati abusivamente ed indicati con i numeri da 8 a 13, 13a, 13b e 14 nei gra-

fici allegati, in cui, fra l'altro, si indicano i fabbricati realizzati in virtù di N.O.E.L.E. del 12/01/1976, ma che in assenza di grafici non è possibile confermare (si suppone che all'epoca il Comune nel corso dell'istruttoria abbia effettuato le sue verifiche);

CONCESSIONE A SANATORIA 2380-780 del 26/06/1997 per ulteriori fabbricati realizzati abusivamente in cui, fra l'altro, si indicano i fabbricati realizzati in virtù di N.O.E.L.E. del 12/01/1976 e di concessione a sanatoria 439-69

DIA ai sensi del D.P.R. 380/2001 del 21/04/2006 prot. n. 11884 per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il N.O.E.L.E., le concessioni edilizie ed alcune tavole grafiche, reperite dopo vari solleciti ed in varie fasi presso il Comune di Manduria, sono riportati in copia negli *Allegati 5.1, 5.2 e 5.3, 5.4*, mentre l'ultima pratica, assentita nel 2006, non è stata rintracciata negli archivi comunali, benché richiesta. È stato fornito l'elaborato grafico, riportato nell'Allegato 5.5, direttamente da [REDACTED] che lo ha redatto ed asseverato.

22) Agibilità

Risulta rilasciato in data **15/06/1981 il certificato di agibilità**, in base al progetto approvato nel 1975 e quindi, non più valido.

Dopo aver regolarizzato, laddove possibile, le difformità rilevate al paragrafo successivo con una pratica edilizia, e/o in alternativa, nel caso in cui non dovesse essere possibile, con la demolizione, dovrà essere assentita da un tecnico S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni, con un esborso presunto che verrà considerato ai fini della valutazione della struttura ricettiva.

Il certificato di agibilità, benché sia stato richiesto, non è stato fornito dal Comune di Manduria.

23) Eventuali difformità

Si premette che non si ha la completa conoscenza di tutte le pratiche edilizie, a causa dell'irreperibilità parziale presso gli archivi del Comune di Manduria, che sono stati informatizzati e non sono più in sede.

Per quanto è stato possibile accertare, vi sono difformità rispetto ai grafici delle pratiche edilizie oggetto di concessione e assentite, di cui alcune consistenti in modifiche interne, mentre le più rilevanti sono:

- 1) Il fabbricato "2" è in realtà ad unico livello e non esiste il piano interrato, come indicato nei grafici di progetto;
- 2) il piano rialzato del fabbricato "3" ha una differente destinazione d'uso rispetto a quella non residenziale indicata nei grafici assentiti (è suddiviso in quattro alloggi);
- 3) nel progetto è indicata una scala di collegamento fra il bar ed il deposito, che in realtà non è stata realizzata;
- 4) i fabbricati "13", "15", "16" e "17" hanno altezza insufficiente per la destinazione abitativa, la cui misura non rientra nelle tolleranze dimensionali del 2% dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2011;
- 5) per il fabbricato "5" è stata realizzata una scala esterna che conduce in copertura, non prevista nei progetti;
- 6) sono stati realizzati ampliamenti superficiali e volumetrici rispetto ai progetti oggetto di concessione ai fabbricati "6", "9" ed ampliamenti superficiali per le varie tettoie, porticati e coperture non previsti;
- 7) è presente qualche piccola costruzione non prevista in progetto.

24) Condonabilità

Non si ritiene possibile la regolarizzazione edilizia per gli ampliamenti superficiali e volumetrici, per cui dovrà essere ripristinato lo status quo ante; per le altezze nei locali abitativi, anche se i fabbricati sono stati oggetto di condono, tale circostanza non rientra nei casi di deroga previsti dalla legge.

Si ritiene, pertanto, che dovrebbe essere presentata una pratica edilizia che regolarizzi le difformità presenti, ad esempio destinando i fabbricati non idonei ad

uso residenziale a non residenziale e viceversa, nel caso in cui abbiano i requisiti, ed eliminando le parti oggetto di ampliamenti superficiali e volumetrici.

Gli esborsi presunti sono indicati in detrazione nella tabella riepilogativa della valutazione della struttura turistica.

25) Altre autorizzazioni

Sono state fornite dal proprietario altre autorizzazioni, riportate nell'Allegato 8, ma che risultano scadute, non rinnovate e quindi non più valide.

26) Diritto reale alla data del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Rep.	Data	Trascr.	R.G./ R.P.
Manduria – Catasto Fabbricati Foglio 131 Particella 77 sub. 1 e sub. 2							
Propr. [REDACTED] [REDACTED]	1/1	Atto cessione diritti reali (atto riportato nell'All. 4)	Notaio [REDACTED] [REDACTED]	14544	29/07/2005	09/09/2005	23149/ 15092

27) Vincoli ed oneri giuridici

27.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

27.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Domanda giudiziale trascritta con nota R.G. 31189 R.P. 19405 del 16/11/2006 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e Tiziana Sporting Club s.r.l.

27.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

27.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Con atto del 03/05/2013 Rep. n. 29138 del Notaio [REDACTED] i coniugi hanno istituito un fondo patrimoniale che non riguarda i beni oggetto di esecuzione, dal momento che non risulta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto.

27.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso.

27.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

27.2.1) Iscrizioni

<i>Comune di Manduria - Catasto Fabbricati Foglio 131 Particella 77 sub. 1 e sub. 2</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
5634	09/09/ 2005	Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] / [REDACTED]
2189	08/07/ 2019	Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 9			

27.2.2) Trascrizioni

<i>Comune di Manduria - Catasto Fabbricati Foglio 131 Particella 77 sub. 1 e sub. 2</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
12353	03/08/ 2015	Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] / [REDACTED]
14285	10/07/ 2023	Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 9			

28) Servitu' (attive e passive) e vincoli

Non risultano per legge e dai titoli servitù e vincoli.

29) Stato di possesso

Il locale commerciale è attualmente locato alla [REDACTED], legale rappresentante [REDACTED], con contratto stipulato il 15/11/2017, quindi anteriormente al pignoramento, per la durata di anni nove + nove al fitto annuale di Euro 6.000,00 (seimila/00).

Gli accessi per i sopralluoghi sono stati consentiti dal Sig. [REDACTED], a tal fine delegato dal proprietario della struttura ricettiva.

29.1) Congruità del canone di locazione

La congruità del canone di locazione può essere effettuata individuando il valore minimo del canone di locazione.

Secondo l'art. 52 bis del Testo Unico: "Liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione", in vigore dal 01/01/2005, modificato dall'art. 1 della Legge del 30/12/2004 n. 311: "*La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni*".

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale del 5% per un coefficiente stabilito per legge, variabile in base alla categoria catastale; per gli immobili in categoria D, il coefficiente moltiplicatore è pari a 60.

Considerando il solo sub. 2, il valore catastale dell'immobile è pari a: $6.960,00 \times 60 \times 1,05 = 438.480,00$ euro

La percentuale del 10% sul valore dell'immobile risulta pari a:

$438.480,00 \times 0,10 = 43.848,00$ euro

Il canone di locazione pattuito (**6.000 euro**), pertanto, risulta notevolmente inferiore ad 1/3 di quello così calcolato ($43.848,00/3 = 14.616,00$ euro), per cui ci si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Il contratto di locazione è riportato nell'*Allegato 7*.

30) Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

31) Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili

La base di valore appropriata per la stima degli immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziarie" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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, ove applicabili, 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.

Trattandosi di una struttura extralberghiera, categoria che raggruppa gli esercizi di natura ricettiva nel senso più ampio (affittacamere, appartamenti per vacanze in locazione temporanea ai turisti, attività ricettive in esercizi di ristorazione, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, residence, country house, villaggi turistici, campeggi, campeggi villaggio, centri vacanze, alloggi agrituristici, case per ferie, centri vacanze per ragazzi, colonie, ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi, foresterie per turisti, rifugi alpini, bed and breakfast, multiproprietà), si ritiene che un metodo di stima appropriato sia il metodo di capitalizzazione del reddito, che converte in modo diretto il reddito di

un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$V_M = R_n / r_c$$

dove:

V_M è il valore di mercato del bene

R_n è il reddito netto

r_c è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il fatturato annuo potenziale lordo della struttura turistico/ricettiva oggetto della valutazione può essere calcolato in base alle seguenti ipotesi:

- 1) la ripartizione dei 150 giorni di attività annua (da maggio a settembre) in 60 giorni di alta stagione e 90 giorni di bassa stagione;
- 2) un tasso di occupazione medio fissato, prudenzialmente, nel 35% in bassa stagione e del 60% in alta stagione,
- 3) un fatturato aggiuntivo proveniente dalle attività accessorie (ristorante, bar, utilizzo della piscina anche da parte di esterni, fornitura elettricità alle piazzole) pari al 10% del fatturato degli alloggi e delle piazzole.

Il calcolo viene effettuato per 18 alloggi e 150 piazzole.

Tipologia	Prezzo in bassa stagione	n. giorni bassa stagione	Tasso occupazione medio	Prezzo in alta stagione	n. giorni alta stagione	Tasso occupazione medio
Alloggi	40	90	35%	70	60	60%
Piazzole	25	90	35%	40	60	60%

Risulta quindi per gli alloggi e le piazzole:

$$(18 \times 40 \times 90 \times 0,35) + (18 \times 70 \times 60 \times 0,60) + (150 \times 25 \times 90 \times 0,35) + (150 \times 40 \times 60 \times 0,60) = (22.680 + 45.360 + 118.125 + 216.000) \text{ euro} = 402.165 \text{ euro}$$

e per i servizi accessori:

$$402.165 \times 0,10 = 40.216 \text{ euro}$$

$$R_l = 402.165 \text{ euro} + 40.216 \text{ euro} = 442.381 \text{ euro}$$

Considerata la peculiarità, la localizzazione e le caratteristiche del cespite, si stima una percentuale di spese operative a carico della proprietà del 65% per ammortamento, manutenzione, assicurazione, acquisti, oneri fiscali, salari, interessi, ecc.), per cui risulta:

$$S = 442.381 \text{ euro} \times 0,65 = 287.548 \text{ euro}$$

$$R_n = R_l - S = 442.381 - 287.548 = 154.833 \text{ euro.}$$

Il "saggio di capitalizzazione" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività; è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona e dalle strade di comunicazione.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile.

Dalla consultazione in internet di strutture simili, dell'OMI e del mercato locale, appare corretto assumere un valore pari all'11% per il saggio di capitalizzazione.

Il valore di mercato della struttura determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito, quindi, risulta pari a:

$$V_1 = 154.833 \text{ euro} / 0,11 = \text{€ } 1.407.573,00 \text{ euro.}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-140.757
Presentazione pratiche: edilizie, catastale, rinnovo autorizzazioni scadute, VV.F, comprensivo di diritti, spese tecniche ed eventuali sanzioni	-40.000
Lavori per adeguamenti impiantistici ed eventuali opere di demolizione e/o cambio di destinazione d'uso fabbricati o porzioni di fabbricati	-50.000
Stato di uso e manutenzione: opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti e del verde	-100.000
Stato di possesso	-30.000
Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario	-2.000
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-362.757



Si propone pertanto per il lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di Euro (1.450.221 euro - 362.757 euro) = **1.087.464,00 euro**, arrotondati a **1.087.000,00 euro (unmilioneottantasettemila/00)**.

Taranto, marzo 2024



Ing. Daniela Picciarelli

