

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°227/2020 promosso da:

"UBI BANCA S.p.A."

contro

"

"

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 inadeguati.

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 obbligazioni 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 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. Specifici 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 compiute indicazioni 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 pertinente 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 o 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 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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di GINOSA		
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso are 41.80
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso ca 16
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso are 39.28
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 p esteso ca 14
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso are 03.07
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso ca 50
		Terreno in agro di Ginosa, , in N.C.T. foglio 85 esteso are 05.11
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso ca 29
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso ca 28

		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 are 98.30	esteso
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 18.90	esteso are
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 17.77.01	esteso Ha
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 03.87.43	esteso Ha
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 01.06	esteso are
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 02.22.00	esteso Ha
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 p 01.19.40	esteso Ha
		Fabbricato rurale in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 esteso are 01.39	
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 02.77.39	esteso Ha
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 01.60	esteso are
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 53.70	esteso are
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 38.68	esteso are
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85 08.24.45	esteso Ha
		Terreno in agro di Ginosa, in N.C.T. foglio 85	esteso ca 27
		Fabbricato per funzioni produttive in agro di Ginosa, in N.C.E.U. foglio 85 , sub. 1, cat. D/10	
		Unità collabente in agro di Ginosa, in N.C.E.U. foglio 85 p.IIa , sub. 2, cat. F/2	
		Unità collabente in agro di Ginosa, in N.C.E.U. foglio 85 p.IIa sub. 3, cat. F/2	

		Unità collabente in agro di Ginosa, in N.C.E.U. foglio 85 p.lla sub. 4, cat. F/2
		Unità collabente in agro di Ginosa, in N.C.E.U. foglio 85 p.lla , sub. 5, cat. F/2
		Unità in corso di definizione in agro di Ginosa, in N.C.E.U. foglio 85 p.lla sub. 6, cat. F/4

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 11/05/2021. All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'Avv. V. CAPOZZA, Ausiliario del G.E., e la debitrice esecutata , che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato **all'allegato 5**.

Variazioni catastali

A seguito del sopralluogo è stato accertato che l'abitazione distinta dal subalterno 6 della particella del foglio di mappa n. 85 di Ginosa, dichiarata in catasto "in corso di definizione" (cat. F/4), è stata completamente ultimata. Con autorizzazione del G.E., riportata **all'allegato 2**, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad eseguire la regolarizzazione catastale del bene. A seguito dell'accatastamento eseguito l'originario subalterno 6 è stato soppresso e l'unità immobiliare ha assunto i seguenti dati:

La documentazione catastale prodotta, unitamente all'elaborato planimetrico, allo stralcio della mappa ed alla nuova visura catastale è riportata all'allegato 2.

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>

		Vigneto	1	Are 00.50	€ 1,08	€ 0,46
		Seminativo	2	Are 05.11	€ 2,51	€ 1,72
		Seminativo	2	Are 00.29	€ 0,14	€ 0,10
		Seminativo	2	Are 00.28	€ 0,14	€ 0,09
		Uliveto	1	Are 14.43	€ 7,45	€ 5,22
		Uliveto	1	Are 42.20	€ 91,54	€ 39,23
		Agrumeto	U	Are 41.67	€ 90,39	€ 38,74
		Pascolo	4	Are 18.90	€ 1,37	€ 0,59
		Seminativo	5	Ha 17.77.01	€ 229,44	€ 412,99
		Seminativo	5	Ha 3.87.43	€ 50,02	€ 90,04
		Seminativo	2	Are 01.06	€ 0,52	€ 0,36
		Seminativo	5	Ha 02.22.00	€ 28,66	€ € 51,59
		Uliveto	1	Are 08.31	€ 4,29	€ 3,00
		Agrumeto	U	Ha 01.11.09	€ 240,97	€ 103,27
		Vigneto	1	Are 01.39	€ 3,02	€ 1,29
		Agrumeto	U	Ha 02.77.39	€ 601,69	€ 257,87
		Vigneto	1	Are 01.60	€ 3,47	€ 1,49
		Pascolo	4	Are 53.70	€ 3,88	€ 1,66
		Seminativo	5	Are 11.72	€ 1,51	€ 2,72
		Pascolo	4	Are 26.96	€ 1,95	€ 0,84
		Uliveto	1	Ha 08.24.45	€ 425,79	€ 298,06
		Seminativo	4	Are 00.27	€ 0,06	0,06
		Ente urbano		Ha 01.00.48		

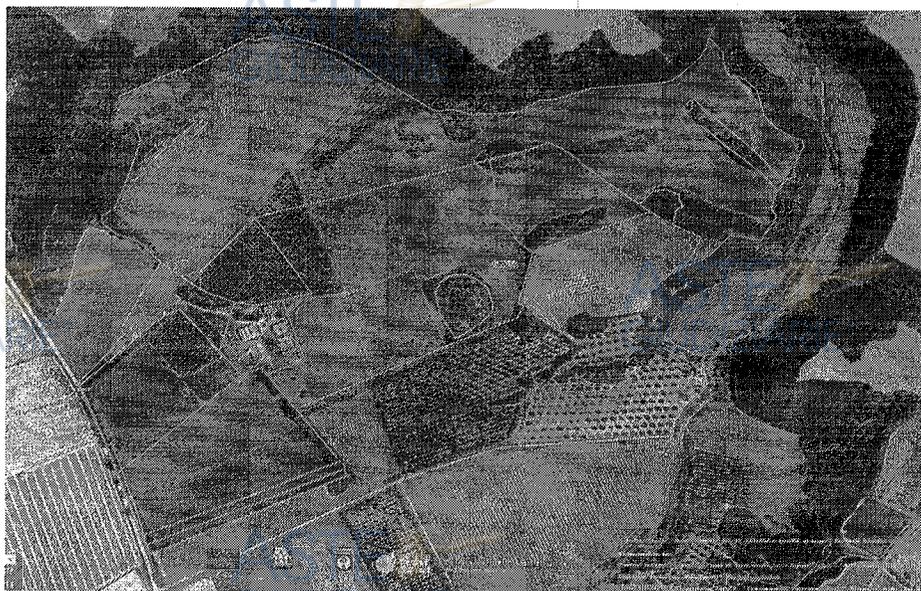
Loc. Fiumicello

N.C.E.U. Fg. 85

subb. 1-2-3-4-5-11

N.C.T. Fg. 85

Descrizione sintetica: Piena proprietà del compendio immobiliare di complessivi Ha 40.12.69 sito in agro di Ginosa, c.da Fiumicello, composto da fondi rustici per Ha 39.12.21 e da un terreno di Ha 1.00.48 nel quale sono ubicati un fabbricato con destinazione ristorante di 440,00mq coperti, un fabbricato adibito a residenza di 200,00mq coperti, di cui 90,00mq da demolire perché realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative in area soggetta a vincoli, e da altri edifici fatiscenti per circa 490,00mq coperti adibiti a depositi e ricoveri per animali.

**FOTO AEREA****Caratteristiche zona (all. 1/a)**

Il compendio immobiliare ricade in una zona rurale del Comune di Ginosa, posta a circa 6,0km a sud-est dal centro abitato, caratterizzata da edilizia “molto rada” e costituita da edifici isolati, realizzati in varie epoche storiche ed a carattere prevalentemente agricolo. Le urbanizzazioni presenti nella zona sono le strade e la rete elettrica.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Gli edifici del compendio immobiliare in descrizione sono ubicati all'interno della particella 116 del foglio 85 di Ginosa estesa Ha 1.00.48. Le altre particelle dello stesso foglio identificano i fondi rustici. Di seguito si riporta la descrizione particolareggiata di tutte le parti che compongono il compendio immobiliare.

Abitazione - identificata dal subalterno della particella (all. 1/b)

L'edificio si sviluppa al solo piano terra, occupa una superficie coperta di 200,00mq e si compone di due porzioni comunicanti tra loro e realizzate in epoche diverse. La porzione originaria, riconoscibile dalla tipologia costruttiva e dalle caratteristiche dei materiali, occupa la parte a sud dell'edificio, ha strutture costituite da muri portanti in conci di tufo, copertura a doppia falda inclinata e comprende la cucina-pranzo, tre camere, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno, per una superficie utile di 80,75mq ed una superficie coperta di 110,00mq. All'esterno si completa con una terrazza di 45,55mq. L'altezza utile dei vani varia da un minimo di 2,65m ad un massimo di 3,45m. **L'ampliamento, realizzato in epoca successiva al 2006** come mostrano le foto estratte dal programma "Google Earth" riportate all'allegato 3/e, ha struttura in muratura portante e copertura costituita da solaio piano latero-cementizio, si compone di disimpegno, tre camere e bagno, per una superficie utile di 76,15mq ed una superficie coperta di 90,00mq. L'altezza utile dei vani è di 2,98m.

L'ampliamento dovrà essere demolito perché realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative in area soggetta a vincoli urbanistici.



FOTO - viste del fabbricato

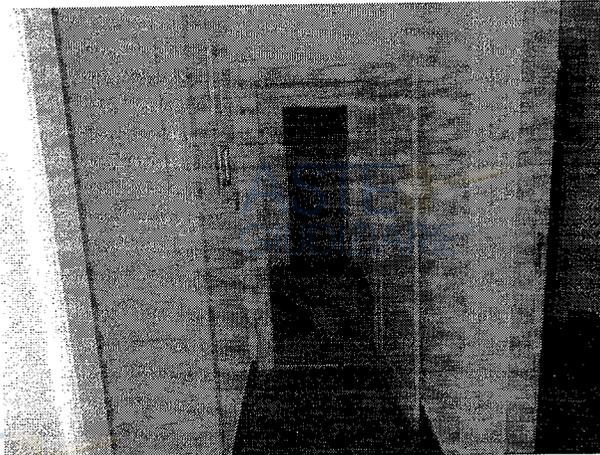


FOTO - disimpegno

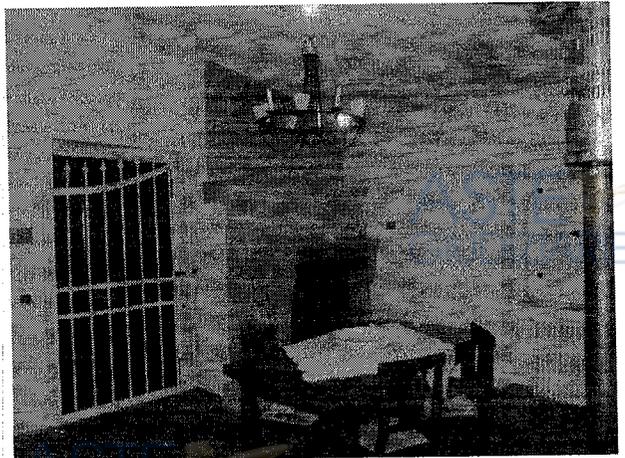


FOTO - camera



FOTO - camera

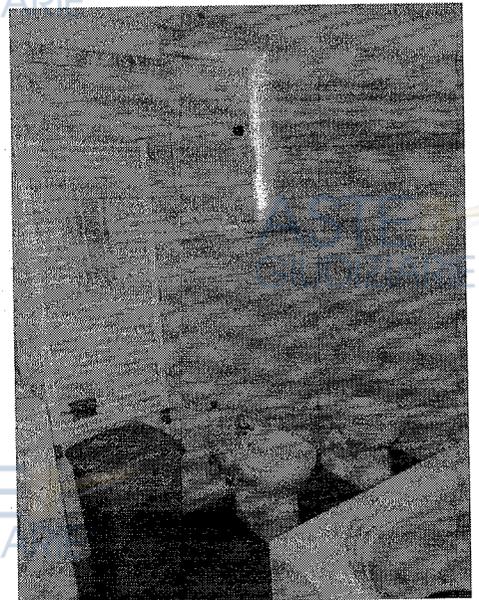


FOTO - bagno

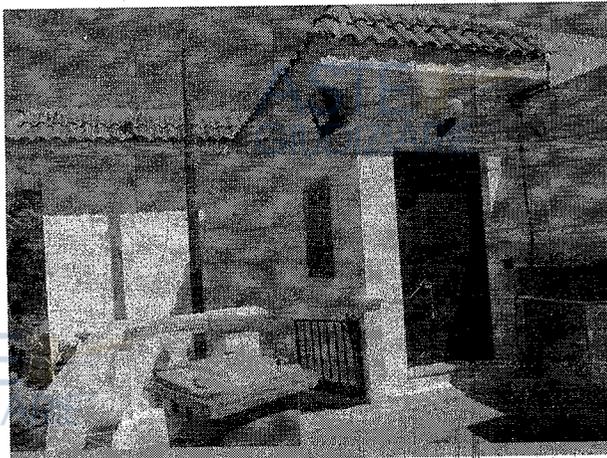


FOTO - viste della porzione in ampliamento da demolire

Ristorante - identificato dal subalterno

(all. 1/c)

L'edificio con destinazione ristorante si sviluppa al piano terra, ha struttura portante costituita da muri in conci di tufo e coperture veloidiche del tipo "a botte", si compone di due sale per cerimonie, una cucina con annesso w.c. per il personale, un servizio igienico per diversamente abili, un gruppo di due bagni per gli ospiti ed occupa una superficie coperta di 440,00mq ed una superficie utile di 342,00mq. L'altezza interna dei vani varia da un minimo di 2,40m all'imposta ad un massimo di 4,30m e 4,95m al colmo.

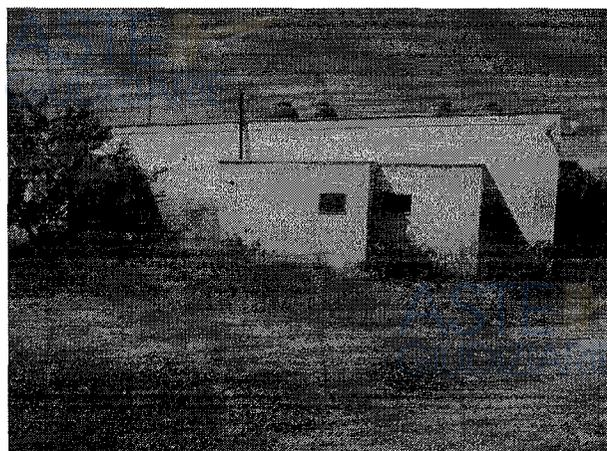


FOTO - viste del fabbricato

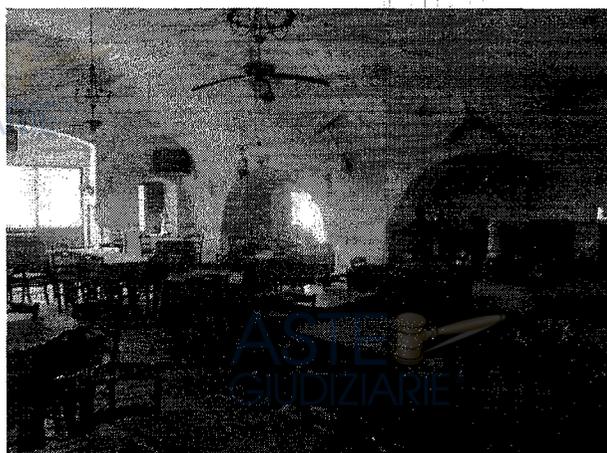




FOTO - cucina

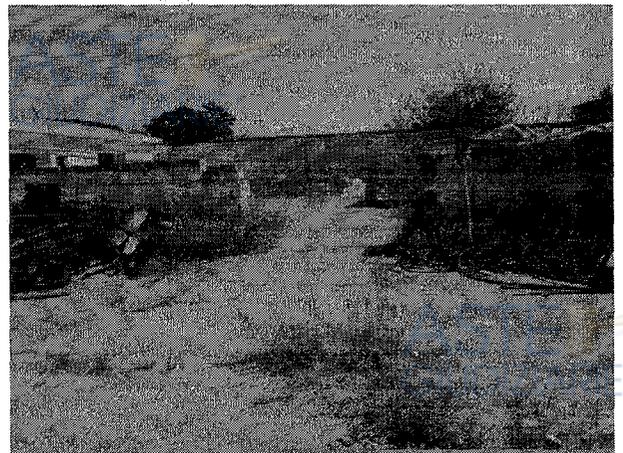


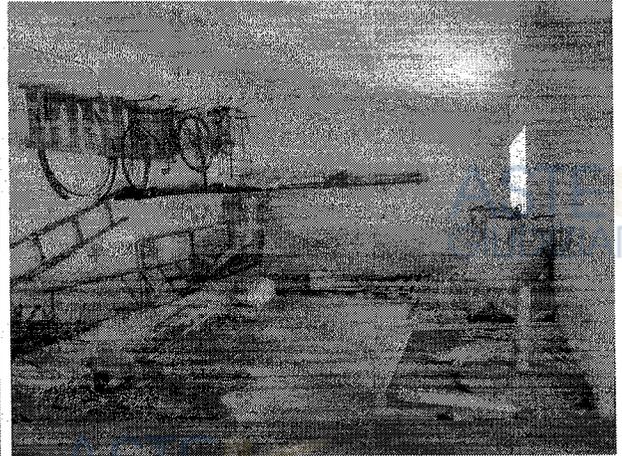
FOTO - servizi igienici

Gli edifici collabenti - identificati dai

(all. 1/d)

Nel compendio immobiliare sono compresi una serie di fabbricati collabenti, di vecchissima costruzione ed in completo stato di abbandono, già utilizzati come depositi per attrezzi agricoli e ricoveri per animali, che occupano complessivamente una superficie coperta di circa 490,00mq, oltre a cortili ed aie pavimentati in parte con asfalto bituminoso.





Materiali ed impianti

L'alloggio è completo di pavimenti e battiscopa in ceramica, pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco nelle stanze e con piastrelle in ceramica fino a 2,00m di altezza nei bagni arredati con sanitari in porcellana completi di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le porte interne nella parte originaria sono in legno, in quella ampliata in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in metallo preverniciato di colore bianco dotati di ante oscuranti. L'alloggio è completo di impianto elettrico, da adeguare alle norme vigenti, impianto idrico ed igienico-sanitario.

Il ristorante è dotato di pavimenti realizzati in parte in pietra ed in parte in ceramica. Le pareti sono in tufo a "faccia vista" in alcuni ambienti ed in altri rivestite con intonaco del tipo civile. La cucina ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad oltre 2,00m di altezza. Nei w.c. gli accessori sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria in metallo cromato.

Il gas G.P.L. stoccato in un serbatoio interrato alimenta gli impianti sia della casa sia dell'edificio con destinazione d'uso ristorante. L'acqua proveniente dal pozzo artesiano

ubicato nella particella 95 alimenta le utenze sia igieniche sia di cucina della casa e dell'edificio con destinazione d'uso ristorante.

I reflui domestici dell'abitazione confluiscono in un impianto di stoccaggio ubicato nella parte retrostante della casa. I reflui prodotti dal ristorante, inattivo da oltre sei anni, venivano recapitati in un impianto provvisorio di trattamento situato nell'area a sud-est dell'edificio. **I due impianti dovranno essere adeguati ai Regolamenti Regionali n°26/2011, 7/2016 e 1/2017 con un costo che è stato considerato nell'attribuzione dei valori unitari degli edifici.**

Gli altri edifici, come mostrano le foto allegate, sono fatiscenti, in stato di abbandono e privi di impianti. In alcuni locali la copertura è assente per essere parzialmente crollata.

Stato manutentivo

La porzione originaria dell'alloggio è interessata da vistose macchie di umidità dovute a infiltrazioni provenienti dalla copertura. **Il ristorante** è in buono stato di manutenzione e conservazione. Nell'abitazione e nel ristorante non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture. Gli altri edifici del compendio immobiliare sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione ed in precarie condizioni statiche.

<i>Superfici sub. 11 (alloggio)</i>	
<i>Porzione originaria</i>	<i>Superficie utile</i>
Camera	18,00 mq
Camera	18,00 mq
Disimpegno	5,15 mq
Cucina	17,00 mq
Camera	15,00 mq
Bagno	4,65 mq
Ripostiglio	2,95 mq
Totale	80,75 mq
Sup. coperta	110,00 mq
Terrazzo	45,55 mq
<i>Porzione in ampliamento</i>	
Disimpegno	9,85 mq
Camera	22,15 mq
Camera	18,85 mq

Bagno	6,90 mq
Camera	18,40 mq
Totale	76,15 mq
Sup. coperta	90,00mq

<i>Superfici sub. 1 (ristorante)</i>	
<i>Piano terra</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	38,90 mq
Sala	67,90 mq
Cucina	55,30 mq
Bagno personale	4,00 mq
Sala	164,70 mq
Bagno disabili	3,70 mq
Bagni	7,50 mq
Totale	342,00 mq
Sup. coperta	440,00 mq

Fondo agricolo

Completano il compendio immobiliare i fondi rustici che si estendono complessivamente per Ha 39.12.21, di cui Ha 24.47.27 condotti a seminativo, Ha 9.28.67 condotti a uliveto, Ha 4.30.15 condotti ad agrumeto, are 99.56 condotti a pascolo ed are 06.56 identificati in catasto con la coltura "vigneto". Per l'irrigazione dei fondi è utilizzato un pozzo situato nella particella

Per il pozzo, presso l'ex Genio Civile di Tarranto, esiste un fascicolo intestato ai germani che dovrà essere regolarizzato e volturato all'aggiudicatario.





FOTO – viste dei terreni



FOTO – pozzo

Confini

Il compendio immobiliare confina ad ovest con strada provinciale n.3, ad est con proprietà Strada, a sud con proprietà Lozito, Strada e Galeota.

<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>							
				D/10			€ 2.638,00
				F/2			
				F/2			
				F/2			
				A/2	1 [^]	210,00mq	€ 834,08

In ditta: XXXXXXXXXX

Catasto terreni (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Ginosa							
			Seminativo	5	Are 41.80	€ 5,40	€ 9,71
			Seminativo	2	Are 00.16	€ 0,08	€ 0,05
			Uliveto	1	Are 39.28	€ 20,29	€ 14,20
			Seminativo	2	Are 00.14	€ 0,07	€ 0,05
			Vigneto	1	Are 03.07	€ 6,66	€ 2,85
			Vigneto	1	Are 00.50	€ 1,08	€ 0,46
			Seminativo	2	Are 05.11	€ 2,51	€ 1,72
			Seminativo	2	Are 00.29	€ 0,14	€ 0,10
			Seminativo	2	Are 00.28	€ 0,14	€ 0,09
			Uliveto	1	Are 14.43	€ 7,45	€ 5,22
			Uliveto	1	Are 42.20	€ 91,54	€ 39,23
			Agrumeto	U	Are 41.67	€ 90,39	€ 38,74
			Pascolo	4	Are 18.90	€ 1,37	€ 0,59
			Seminativo	5	Ha 17.77.01	€ 229,44	€ 412,99
			Seminativo	5	Ha 3.87.43	€ 50,02	€ 90,04
			Seminativo	2	Are 01.06	€ 0,52	€ 0,36
			Seminativo	5	Ha 02.22.00	€ 28,66	€ 51,59
			Uliveto	1	Are 08.31	€ 4,29	€ 3,00
			Agrumeto	U	Ha 01.11.09	€ 240,97	€ 103,27
			Vigneto	1	Are 01.39	€ 3,02	€ 1,29
			Agrumeto	U	Ha 02.77.39	€ 601,69	€ 257,87
			Vigneto	1	Are 01.60	€ 3,47	€ 1,49

		Pascolo	4	Are 53.70	€ 3,88	€ 1,66
		Seminativo	5	Are 11.72	€ 1,51	€ 2,72
		Pascolo	4	Are 26.96	€ 1,95	€ 0,84
		Uliveto	1	Ha 08.24.45	€ 425,79	€ 298,06
		Seminativo	4	Are 00.27	€ 0,06	0,06
		Ente urbano		Ha 01.00.48		

Pratica edilizia (all. 3)

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato **all'allegato 3/a**, l'area in cui ricadono gli immobili nel P.R.G. vigente nel Comune di Ginosa è tipizzata "zona E agricola" ed è assoggettata alle prescrizioni e contenuti degli artt. 30, 30bis, 30ter e 30quater delle N.T.A. Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176/2016 e ss.mm.ii. **(all. 3/b)** le particelle rientrano:

- componenti geomorfologiche, U.C.P., *versanti*;
- componenti idrologiche, B.P., *fiumi e torrenti, acque pubbliche*;
- componenti idrologiche, U.C.P., *vincolo idrogeologico*;
- componenti botanico vegetazionali, B.P., *boschi*;
- componenti botanico vegetazionali, U.C.P., *aree di rispetto dei boschi*;
- componenti culturali insediative, B.P., *siti interessati da beni storico-culturali*;
- componenti culturali ed insediative, U.C.P., *aree di rispetto delle componenti culturali ed insediative*.

Gli edifici originari sono di vecchissima costruzione.

Presso l'U.T.C. del Comune di Ginosa sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.10/2002 del 07/02/2002 **(all. 3/c)**, per la "**Realizzazione di una struttura di turismo ricettivo**", e successiva D.I.A. prot.n.18469 del 19/06/2008, per la riqualificazione e ristrutturazione del corpo di fabbrica principale per la creazione di una sala ristorante con annessi servizi e di uno degli edifici già destinati a depositi e stalle per la creazione di camere per ospiti con annessi servizi igienici;
- D.I.A. prot.n.26838 del 04/08/2006 **(all. 3/d)**, per la realizzazione di una sopraelevazione per civile abitazione sull'edificio già destinato a casa colonica.

Il compendio immobiliare è privo di Agibilità.

Verifiche di conformità**- Verifiche di conformità alle norme urbanistiche**

Dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione n.10/2002 ed il rilievo dello stato dei luoghi è emerso che è stata realizzata la riqualificazione del corpo di fabbrica principale per la creazione di una sala ristorante con annessi servizi. Non risultano, invece, essere state realizzate le camere per ospiti in uno degli edifici originariamente adibiti a depositi e stalle.

La sopraelevazione della casa esistente richiesta con la D.I.A. prot. 26838/2006 non è stata realizzata. Al suo posto, come è illustrato nelle foto aeree storiche estratte da "Google Earth" riportate **all'allegato 3/e** e nella tavola comparativa riportata **all'allegato 3/f**, è stato realizzato l'ampliamento al piano terra per 90,00mq in aderenza al fabbricato esistente, in totale difformità dal progetto presentato con la predetta D.I.A.

Trattandosi di area soggetta a vincoli l'ampliamento al piano terra dovrà essere demolito, con un esborso economico di € 14.850,00 (il calcolo è riportato nella stima) di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Ai fini dell'Agibilità sarà necessario acquisire le Certificazioni degli Impianti, l'Autorizzazione Sanitaria per gli usi igienici dell'acqua del pozzo artesiano, l'Autorizzazione allo Scarico per gli impianti provvisori di trattamento reflui della casa e dell'edificio con destinazione d'uso ristorante, gli Attestati di Prestazione Energetica, il Certificato di Prevenzione degli Incendi ed il Certificato di Regolare Esecuzione delle strutture e/o i collaudi statici. Dei costi per il conseguimento dell'Agibilità si è tenuto conto nell'attribuzione dei valori unitari degli edifici.

- Verifiche di conformità catastali

In ottemperanza alle vigenti normative (legge n.52/85, legge n.122/2010), dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria catastale sono emerse difformità. Con Autorizzazione del G.E. riportata **all'allegato 2** la situazione catastale è stata regolarizzata ed è stata resa conforme allo stato dei luoghi.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il compendio immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà di
per esserLe pervenuto per:

- Denuncia di Successione _____, in morte di _____
, trascritta il _____ nn. _____ ;

- Atto di accettazione espressa di eredità notaio

- Denuncia di successione
, trascritta il

, in morte di

l'intero compendio immobiliare era pervenuto per atto di compravendita del
, trascritto a Taranto il

Sul compendio immobiliare gravava un *vincolo di indivisibilità trentennale* scaduto il
29/05/2020.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4)

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Successione				
Piena proprietà	1/1	Accettazione di eredità				
Piena proprietà	1/1	Successione				

Stato di possesso

Il compendio immobiliare è la residenza della debitrice esecutata.

Documentazione allegata/verificata

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

Verifica allegato 2

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

Risultati dell'ispezione ipotecaria (allegato 4)

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 30/07/2018, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4, a carico di

, dante causa della debitrice esecutata, sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. ;

- iscrizione nn.3153/15581 di ipoteca legale a favore di

- iscrizione nn. ;

di ipoteca legale a favore di

S.p.A.

- iscrizione nn.

di ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria

n. del 30/05/ ;

- iscrizione nn. del 18/01/

di ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore

di n.3650/ del 15/01/ ;

A carico di

, debitrice esecutata, sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p./g.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
		Ipoteca legale	S.es.i.t. Puglia S.p.A.
		Ipoteca legale	SOGET S.p.A.
		Ipoteca in rinnovazione	Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.
		Ipoteca della riscossione	Equitalia Sud S.p.A.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p./g.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
		Pignoramento	Unione Banche Italiane S.p.A.

Stima

Per la stima del compendio immobiliare si è adoperato il metodo sintetico, basato sulla comparazione di valori assegnati a beni simili dei quali si ha conoscenza certa e diretta, e sulla individuazione di parametri oggettivamente valutabili che hanno permesso di individuarne il più probabile valore di mercato. Per l'attribuzione del valore ai terreni agricoli si è tenuto conto del tipo di coltura, della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria, del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno. La stima ha altresì considerato la viabilità interna ed esterna, l'accesso, la vicinanza ai

centri abitati ed alle piazze di mercato, la presenza di risorse idriche irrigue, le spese per la regolarizzazione del pozzo, il soprassuolo, i vincoli e le servitù.

Per gli edifici il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R2" di Ginosa per ville e villini in normale stato di manutenzione. I valori unitari attribuiti agli edifici tengono conto delle spese per l'adeguamento degli impianti di trattamento, per l'acquisizione dell'agibilità e sono stati abbattuti del 2% per l'assenza di garanzia per vizi. Per la stima del valore dell'edificio con destinazione d'uso ristorante, a causa del notevole spessore delle mura-
ture, si è fatto riferimento alla superficie utile. I valori unitari attribuiti alle colture hanno considerato le spese per la regolarizzazione del pozzo artesiano.

Alle colture sono stati attribuiti i seguenti valori unitari:

- seminativo: € 12.705,00/Ha;
- uliveto: € 12.130,00/Ha;
- agrumeto: € 28.990,00/Ha;
- pascolo: € 2.000,00/Ha;
- vigneto: € 10.000,00/Ha.

Ai fabbricati sono stati attribuiti i seguenti valori unitari:

- fabbricati accessori fatiscenti: a corpo € 20.000,00;
- ristorante: € 600,00/mq di superficie utile;
- casa: € 400,00/mq di superficie coperta;
- demolizione porzione abusiva: € 50,00/mc – vuoto x pieno.

Valore commerciale del fondo:

- seminativo: Ha 24.47.27 x € 12.705,00/Ha = € 310.925,00;
- uliveto: Ha 9.28.67 x € 12.130,00/Ha = € 112.647,00;
- agrumeto: Ha 4.30.15 x € 28.990,00/Ha = € 124.700,00;
- pascolo: Ha 0.99.56 x € 2.000,00/Ha = € 1.991,00;
- vigneto: Ha 0.06.56 x € 10.000,00/Ha = € 656,00.

Valore commerciale dei fabbricati:

- fabbricati accessori fatiscenti: a corpo € 20.000,00;
- ristorante: 342,00mq x € 600,00/mq = € 205.200,00;
- casa: 110,00mq x € 400,00/mq = € 44.000,00
- demolizione porzione abusiva della casa: 90,00mq x 3,30m x € 50,00/mc = € 14.850,00

Valore fondi rustici:

€ 310.925,00 + € 112.647,00 + € 124.700,00 + € 1.991,00 + € 656,00 = €
550.919,00

Valore fabbricati:

(€ 20.000,00 + € 205.200,00 + € 44.000,00) x 0,98 - € 14.850,00 = € 248.966,00.

VALORE COMPLESSIVO

€ 550.919,00 + € 248.966,00 = € 799.885,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare di complessivi Ha 40.12.69 sito in agro di Ginosa, c.da Fiumicello, composto da fondi rustici per Ha 39.12.21 e da un terreno di Ha 1.00.48 nel quale sono ubicati un fabbricato con destinazione ristorante di 440,00mq coperti, un fabbricato adibito a residenza di 200,00mq coperti ed altri edifici fatiscenti di circa 490,00mq coperti già adibiti a depositi e ricoveri per animali; **confi-**
nante ad ovest , ad est , a sud con pro-
prietà . Nel N.C.E.U. del comune di Ginosa **gli edifici sono cen-**
siti in ditta [REDACTED] foglio 85, particella :

- sub. 1, cat. D/10, r.c. € 2.638,00;

- subb. 2, 3, 4, 5 cat. F/2;

- sub 11, cat. A/2 di 1^a classe, cons. 210,00mq, R.C. € 834,08

Nel N.C.T. di Ginosa gli edifici insistono nel terreno identificato dalla p.lla 116, Ente Urbano di Ha 01.00.48.

Nel N.C.T. di Ginosa i fondi rustici sono censiti in ditta

al

foglio 85:

- p.lla , seminativo di 5^o classe, di are 41.80, r.d. € 5,40, r.a. € 9,71;

- p.lla , seminativo di 2^o classe, di are 00.16, r.d. € 0,08, r.a. € 0,05;

- p.lla uliveto di 1^o classe, di are 39.28, r.d. € 20,29, r.a. € 14,20;

- p.lla , seminativo di 2^o classe, di are 00.14, r.d. € 0,07, r.a. € 0,05;

- p.lla , vigneto di 1^o classe, di are 03.07, r.d. € 6,66, r.a. € 2,85;

- p.lla , vigneto di 1^o classe, di are 00.50, r.d. € 1,08, r.a. € 0,46;

- p.lla , seminativo di 2^o classe, di are 05.11, r.d. € 2,51, r.a. € 1,72;

- p.lla , seminativo di 2^o classe, di are 00.29, r.d. € 0,14, r.a. € 0,10;

- p.lla , seminativo di 2^o classe, di are 00.28, r.d. € 0,14, r.a. € 0,09;

- p.lla AA, uliveto di 1^o classe, di are 14.43, r.d. € 7,45, r.a. € 5,22; AB, uliveto di 1^o classe, di are 42.24, r.d. € 91,54, r.a. € 39,23; AC, agrumeto di classe unica, di are 41.67, r.d. € 90,39, r.a. € 38,74;

- p.lla , pascolo di 4° classe, di are 18,90, r.d. € 1,37, r.a. € 0,59;
- p.lla , seminativo di 5° classe, di Ha 17.77.01, r.d. e 229,44, r.a. € 412,99;
- p.lla , seminativo di 5° classe, di Ha 3.87.43, r.d. € 50,02, r.a. € 90,04;
- p.lla , seminativo di 2° classe, di are 01.06, r.d. € 0,52, R.a. e 0,36;
- p.lla , seminativo di 5° classe, di Ha 02.22.00, r.d. e 28,66, r.a. € 51,59;
- p.lla , AA uliveto di 1° classe, di are 08.31, r.d. € 4,29, r.a. € 3,00; AB, agrumeto di classe unica, di Ha 01.11.09, r.d. € 240,97, r.a. € 103,27;
- p.lla , vigneto di 1° classe, di are 01.39, r.d. € 3,02, r.a. € 1,29;
- p.lla , agrumeto di classe unica, di Ha 02.77.39, r.d. € 601,69, r.a. € 257,87;
- p.lla , vigneto di 1° classe, di are 01.60, r.d. e 3,47, r.a. € 1,49;
- p.lla , pascolo di 4° classe, di are 53.70, r.d. € 3,88, r.a. € 1,66;
- p.lla , AA seminativo di 5° classe, di are 11.72, r.d. e 1,51, r.a. € 2,72; AB pascolo di 4° classe, di are 26.96, r.d. € 1,95, r.a. € 0,94;
- p.lla , uliveto di 1° classe, di Ha 08.24.45, r.d. e 425,97, r.a. € 298,06;
- p.lla , seminativo di 4° classe, di are 00.27, r.d. € 0,06, r.a. € 0,06;

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Ginosa l'area in cui ricadono i beni è tipizzata "zona E agricola" ed è assoggettata alle prescrizioni ed ai contenuti degli artt. 30, 30bis, 30ter e 30quater delle N.T.A. Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176/2016 e ss.mm.ii. le particelle rientrano:

- componenti geomorfologiche, U.C.P., *versanti*;
- componenti idrologiche, B.P., *fiumi e torrenti, acque pubbliche*;
- componenti idrologiche, U.C.P., *vincolo idrogeologico*;
- componenti botanico vegetazionali, B.P., *boschi*;
- componenti botanico vegetazionali, U.C.P., *aree di rispetto dei boschi*;
- componenti culturali insediative, B.P., *siti interessati da beni storico-culturali*;
- componenti culturali ed insediative, U.C.P., *aree di rispetto delle componenti culturali ed insediative*.

Per il compendio immobiliare, privo di Agibilità, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.10/2002 del 07/02/2002, per la "**Realizzazione di una struttura di turismo ricettivo**", **attuata solo in parte**. L'**ampliamento di 90,00mq** in adiacenza all'abitazione esistente, eseguito in totale difformità dalla D.I.A. prot.n.26838/2006, dovrà essere demolito perché realizzato in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative in un'area soggetta a vincoli, con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Del costo per gli adeguamenti impiantistici, per la regolarizzazione del pozzo artesiano e per il conseguimento dell'Agibilità si è tenuto conto nell'attribuzione dei valori

unitari degli edifici e dei terreni. Gli edifici originari, di vecchissima costruzione e collabenti, sono privi di titoli abilitativi perché realizzati prima del 1942. L'abitazione esistente è utilizzata dalla debitrice esecutata.

Prezzo base: € 799.885,00

Taranto, 03/09/2021

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539