

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 50/2019

LOTTO UNO

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

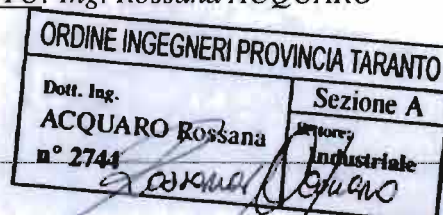
“BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ALBEROBELLO E SAMMICHELE”

contro

“”***



<u>Giudice delle Esecuzioni:</u> Dott.ssa Francesca ZANNA	<u>Udienza di prima comparizione:</u> 02/12/2019 <u>Prossima udienza:</u> 16/03/2020
<u>Depositata il:</u> 09/03/2020	<u>CTU:</u> Ing. Rossana ACQUARO



Indice

Indice	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
1.1. Sopralluogo	9
1.2. Reindividuazione dei beni.....	10
1.3. Descrizione sintetica generale	11
1.4. Caratteristiche della zona	11
1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....	12
1.6. Documentazione fotografica	21
1.7. Materiali ed impianti	29
1.8. Stato manutentivo.....	30
1.9. Superfici utili rilevate.....	30
1.10. Confini.....	32
1.11. Pratica edilizia	32
1.12. Agibilità.....	32
1.13. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	33
1.14. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	33
1.15. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	33
1.16. Stato di possesso dell'unità immobiliare.....	34
1.17. Documentazione allegata e verificata.....	34
1.18. Metodo di stima – sintetico comparativo	34
1.19. Descrizione sintetica.....	36

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare al Numero del Registro Generale (NRG) **50/2019** promossa da **Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 24.07.2019, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- 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 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: 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 dichiarazione 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).

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 contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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) 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.);

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 interna 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 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;

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 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, ed a 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.

Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un compendio immobiliare costituito da numero 2 (due) unità immobiliari distinte e separate site nel comune di Ginosa Marina e dettagliatamente descritte nella Tabella 1:

Tabella 1: Descrizione del Lotto Unico

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene
50/2019	Unico	A) complesso immobiliare da adibire a struttura alberghiera, sito nel comune di ginosa frazione ginosa marina in località "pineta regina", in corso di costruzione, per complessivi metri quadrati 1.864 (milleottocentosentaquattro) circa, sviluppantesi tra il piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano e mansarda, riportato nel catasto fabbricati del comune di ginosa, dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 141, particella 4785 sub 1, viale ionio n. 401, piano s1-t-1-2-3, in corso di costruzione;
		B) il suolo edificatorio sito nel comune di ginosa frazione ginosa marina, riportato nel catasto terreni del comune di ginosa dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 141 particella 4784 di h. 0.00.16 di natura ente urbano;
		C) suolo edificatorio sito nel comune di ginosa frazione ginosa marina, riportati nel catasto terreni del comune di ginosa dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 141 particella 4785 di h. 0.09.34 di natura ente urbano
		D) villino sito nel comune di ginosa, frazione ginosa marina, in viale g. turi s.c., composto da dieci vani catastali distribuiti tra il piano seminterrato, piano terra e primo piano confinante con detta via, via campobasso e con proprietà rizzi angelo salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del comune di ginosa dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 140 particella 833 sub 1 viale italia s.n.c. piano s1-t-1 categoria a7 di classe 2 vani 10 rc. euro 929,62.
	A FAVORE	ISP OBG S.r.l.
	CONTRO	***
Titolarità dei beni riportati ai punti A) B) e C): piena proprietà della *** con sede in [redacted] alla via [redacted] - C.F. [redacted]		
Titolarità del bene riportato al punto D): proprietà in ragione della quota di 1/2 cadauna del signor *** nato a [redacted] e della signora *** nata a [redacted]		

Dati catastali dall'atto di pignoramento							
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Ginosa Marina (TA)							
Lotto uno	141	4785	1	F/3	-	-	-

Pr. Es. Immobiliare 50/2019 NRG_Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari contro *** 8

	141	4784	-	-	-	0.00.16	-
	141	4875	-	-	-	0.09.34	-
	140	833	1	A/7	2	10 vani	€ 929,62

*Titolarità dei beni riportati ai punti A) B) e C): piena proprietà della *** con sede in [redacted] alla via*

[redacted] C.F. [redacted]

*Titolarità del bene riportato al punto D): proprietà in ragione della quota di 1/2 cadauna del signor *** nato a*

*[redacted] della signora *** nata a [redacted]*

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, la scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio convocazione sopralluogo dell'immobile pignorato a mezzo di raccomandata A/R ai debitori (Allegato 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 15.10.2019 e 05/11/2019 (vedi Allegato 2).

Acquisizione presso i pubblici uffici preposti di:

- 3) Estratto dell'atto di matrimonio (Allegato 3);
- 4) Certificato di residenza (Allegato 4);
- 5) Visura catastale (Allegato 5), stralcio di mappa catastale (Allegato 5.1) e planimetria catastale (Allegato 5.2);
- 6) Permesso di Costruire n. 7 del 01.02.2011 - prot. N. 36850 - pratica N. 2/2006 (Allegato 6), Permesso di Costruire n. 37 - seconda variante - del 27.04.2011 - prot. N. 6579 - pratica N. 2/2006 (Allegato 6.1) e relativo progetto (Allegato 6.2), Permesso di Costruire n. 49 - terza variante - del 30.05.2012 - prot. N. 34297 - pratica N. 2/2006 (Allegato 6.3); SCIA del 26.06.2012 (Allegato 6.4);
- 7) Copia dell'atto di compravendita del 25/01/2012 (Allegato 7);
- 8) Ispezione ipotecaria aggiornata al 08/03/2020 (Allegato 8).

1.1. Sopralluogo

L'ispezione dell'intero compendio immobiliare, in virtù della propria consistenza, è stata ispezionata dalla scrivente CTU in due diverse date alla presenza dei debitori esecutati, signor *** e signora ***, e dell'Avv. Renzullo in sostituzione del nominato ausiliario Avv. D'Elia.

Nello specifico, il giorno 15 ottobre 2019, deducente ha dapprima eseguito l'ispezione metrica e fotografica del bene riportato al punto D) della Tabella 1 e dunque del villino sito al Viale Italia, angolo via Campobasso, del comune di Ginosa – Località Marina, annotando ogni particolare utile alla determinazione del valore di stima sul relativo verbale di sopralluogo (Allegato 2) ed appurandone al contempo lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

All'esito delle risultanze acquisite nel suddetto giorno, ritenuto necessario reperire gli elaborati grafici relativi all'unità immobiliare da destinarsi ad albergo (si veda punto A) della Tabella 1), la scrivente ha rinviato le operazioni di verifica a data da concordare con le parti presenti in base alla disponibilità di tutti.

Tale data è stata individuata nel 05 novembre, giorno in cui, con le medesime parti sopradette, è stata eseguita approfondita perlustrazione dell'unità immobiliare in corso di costruzione sita al Viale Ionio di Ginosa Marina. Anche in tal caso, la sottoscritta ha prestato particolare attenzione alle qualità peculiari possedute dal bene immobile al fine di qualificare lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso e dunque quantificarne in termini economici il valore di mercato.

Al termine della perlustrazione, ritenuto di aver compiutamente eseguito le operazioni peritali di tutti i beni oggetto di pignoramento, ivi compresi gli appezzamenti di terreno posti in adiacenza all'hotel, la deducente ha chiuso il verbale di sopralluogo con la sottoscrizione dello stesso recante tutte le informazioni funzionali per dare un responso ai quesiti posti dall'Ill.mo GE Dott.ssa Zanna.

1.2. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che delle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente re individua i seguenti Lotti costituiti dai beni rientranti nel presente procedimento di esecuzione (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
50/2019	Uno	Compendio immobiliare costituito da un'unità da adibire a struttura alberghiera, con sviluppo su numero 5 (cinque) piani di cui uno seminterrato; il tutto riportato nel N.C.E.U. di Ginosa (TA) al Fg. 141, P.lla 4785, Sub. 1, in corso di costruzione ed al Fg. 141, P.lla 4784, ente urbano, ha.are.ca 00.00.16 su cui insiste una cabina elettrica.
	Due	Villa sita nel comune di Ginosa (TA) – Località Marina al Viale Turi, angolo via Campobasso, avente sviluppo su due livelli, terra e primo, oltre ad un piano seminterrato adibito a tavernetta e garage, con annesso ampio cortile pertinenziale; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 140, P.lla 833, sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale € 929,62.
	A FAVORE	BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ALBEROBELLO e SAMMICHELE
	CONTRO	***

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA) – Località Marina							
Lotto Uno	141	4785	1	F/3	-	-	-
		4784	-	-	Ente Urbano	-	-
						-	
						00.16	
4785	-	-	Ente Urbano	-	-		
				09.34			
Lotto Due	140	833	1	A/7	2	10 vani	€ 929,62
						-	
Titolarietà del Lotto Uno: piena proprietà della *** in pers. leg. rappr. pro tempore, con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]							
Titolarietà del Lotto Due: proprietà in ragione della quota di 1/2 cadauna del signor *** nato a [REDACTED] della signora *** nata a [REDACTED]							

Nel proseguo del presente elaborato peritale, la deducente tratterà il Lotto Uno e pertanto circa il compendio immobiliare costituito dalla struttura da adibirsi ad albergo con annesso terreno pertinenziale.

1.3. Descrizione sintetica generale

Piena proprietà di un complesso immobiliare, sito in Ginosa (TA) località Marina – al Viale Ionio n. 401, costituito da numero 5 (piani), di cui 1 (uno) seminterrato, oltre annessa ampia area pertinenziale, da utilizzare come struttura alberghiera stante la presenza di numero 18 (diciotto) camere da letto di cui 2 (due) destinate a portatori di handicap, reception ed hall, ufficio, bar, cucina e ristorante, servizi destinati alla funzionalità dell'albergo, spa costituita da bagno turco, sauna, idromassaggio e sala massaggi. Il tutto, catastalmente censito nel N.C.E.U. nel comune di Ginosa al Fg. 141, P.lla 4785, Sub. 1, categoria F/3, Fg. 141, P.lla 4785, Ente Urbano, ha are ca 00.09.34 ed ad Fg. 141, P.lla 4784, Ente Urbano, ha are ca 00.00.16, confinante con Viale Ionio, rete ferroviaria ed altre unità immobiliari.

1.4. Caratteristiche della zona

L'intero compendio immobiliare è sito nella zona periferica di Ginosa Marina, leggermente distante dal centro ma con il pregio di essere molto vicino al mare, circa 800 mt dallo stesso percorrendo dapprima il detto viale Ionio ed una stradina poi che costeggia il canale.

L'area risulta essere inoltre caratterizzata dalla presenza di edifici, con sviluppo su 2 (due) livelli fuori terra principalmente utilizzati per abitazione, tra loro separati da strade ad unica carreggiata ad unica corsia, unitamente alla rete ferroviaria che corre lungo il lato sud – est.

Si riporta a titolo illustrativo la rappresentazione grafica della detta zona.



Figura 1: Individuazione della zona rispetto al mare (fonte Google Maps)



Figura 2: Ingrandimento della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Come già in precedenza anticipato, oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un compendio
*Pr. Es. Immobiliare 50/2019 NRG_Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sanmichele di Bari contro ****

immobiliare, costituito da una struttura da adibire ad albergo e da annessa area pertinenziale, sito nel comune di Ginosa (TA) alla Località Marina al Viale Ionio n. 401, costituito da numero 5 (cinque) livelli di cui uno seminterrato e 4 (quattro) fuori terra.

La struttura internamente risulta essere così composta e suddivisa:

- Piano seminterrato: costituito da autorimessa con numero 3 (tre) stalli ed area per parcheggio bici, gruppo elettrogeno, centrale termica, riserva idrica, servizi igienici ed aree deposito oltre a vari disimpegni che fungono da collegamento a tutti i sopradetti servizi funzionali per lo svolgimento dell'attività alberghiera. Il tutto per una superficie complessiva utile pari a circa 406,42 mq di cui 70,4 destinati allo spazio di manovra;
- Piano rialzato: accessibile, dopo aver praticato una modesta rampa di scale dal detto viale Ionio unitamente ad un'area pertinenziale, a mezzo di porta a due ante che permette l'ingresso nell'ampia area reception – hall dalla quale è possibile poi giungere, sulla sinistra, ad un vano da adibire ad ufficio e, sulla destra, alla zona bar. Sempre attraverso la hall, e nello specifico mediante un corridoio con inizio dalla stessa, si raggiunge un ambiente per servizi igienici e due ampie aree, separate da disimpegno, destinate all'attività di ristorazione. All'esterno trovasi ampio balcone ed un vasto giardino munito di piscina.
- Piano primo e secondo: detti piani risultano essere suddivisi in egual modo e sono tali da ospitare in totale numero 16 (sedici) camere, 8 (otto) per ciascun piano, munite di bagno interno. Ciascuna stanza presenta affacci, a mezzo di finestre e/o portefinestre, sul viale Ionio e sull'area pertinenziale. Detto piano può essere raggiunto mediante ascensore oppure mediante rampa di scale interne.
- Piano attico: suddivisa in due macro-aree destinate ad ospitare, a destra, numero 2 (due) camere da letto per i portatori di handicap, ed un centro benessere, a sinistra, costituito nel suo insieme da numero 2 (due) spogliatoi muniti di wc e doccia, oltre antibagno, da una stanza dedicabile all'area massaggi, da bagno turco e sauna unitamente ad una vasta area relax. Esternamente trovasi poi ulteriore superficie terrazzata.
- Piano delle coperture: costituito da parte piana e da parti inclinate, raggiungibile a mezzo di scala esterna, è stato progettato per la posa ed utilizzo di pannelli fotovoltaici attualmente assenti.

Tutti gli ambienti, costituenti nell'insieme la struttura, risultano essere arieggiati ed illuminati mediante finestre e portefinestre aventi affaccio sul viale Ionio e sull'annessa area pertinenziale; il tutto nel rispetto del rapporto aeroilluminante al fine di fornire un habitat salubre e salutare ove non vi siano problemi legati all'umidità, all'insufficiente ricircolo d'aria ed al deterioramento delle strutture e delle pareti.

Al fine di facilmente comprendere quanto appena trascritto, si riporta di seguito la pianta dell'immobile con l'indicazione dei relativi vani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

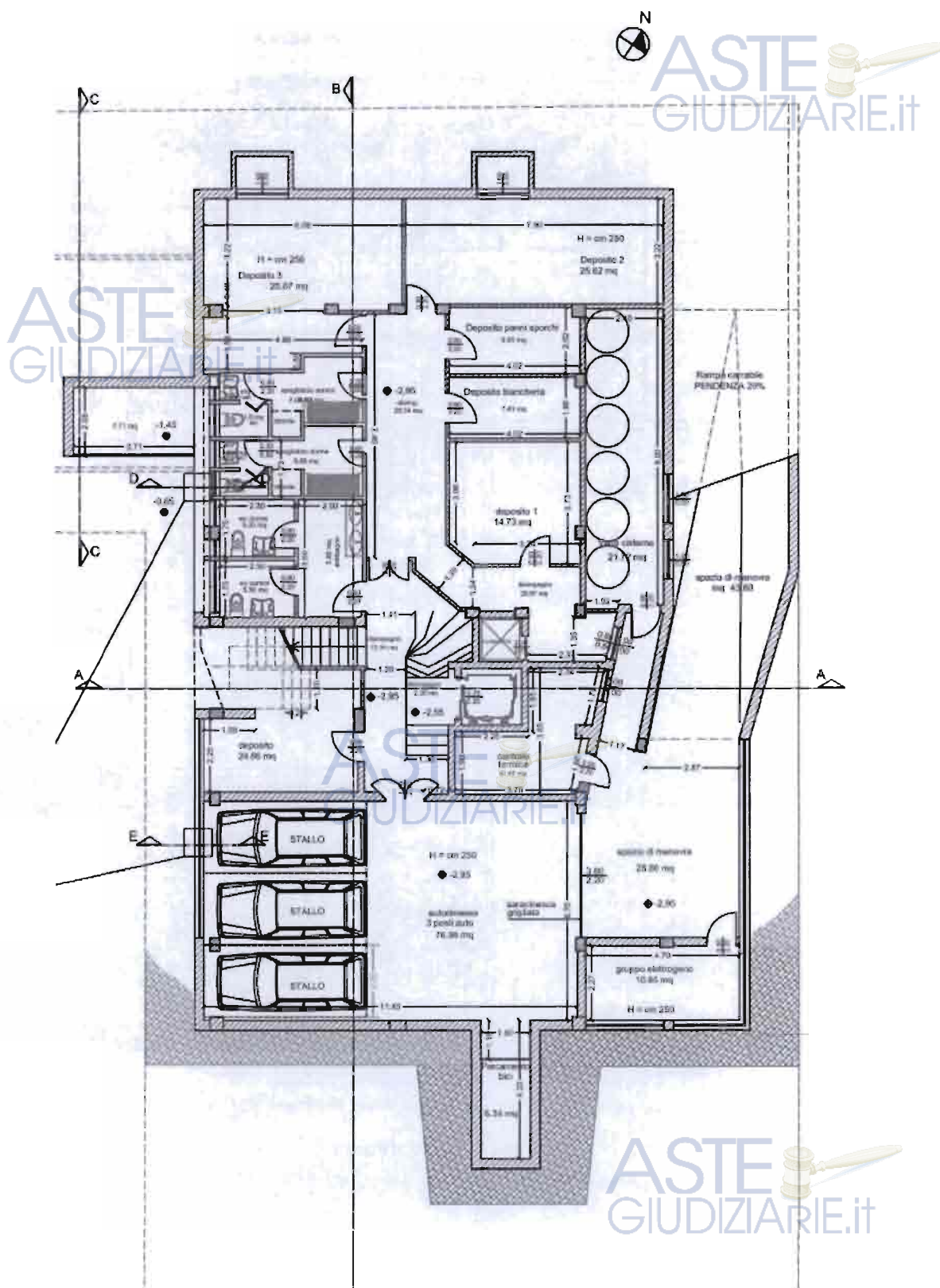


Figura 3: Pianta piano seminterrato

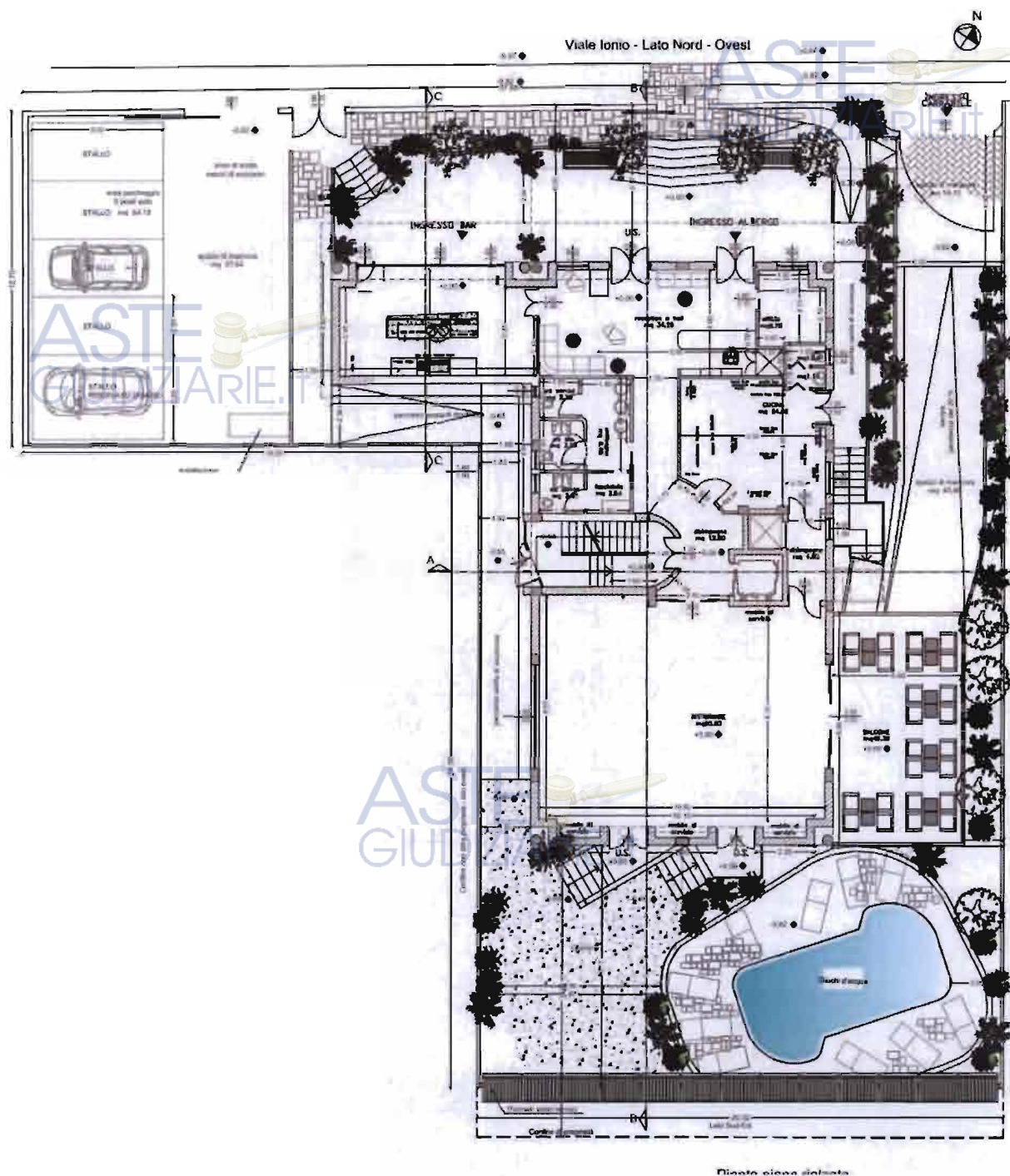


Figura 4: Piano rialzato

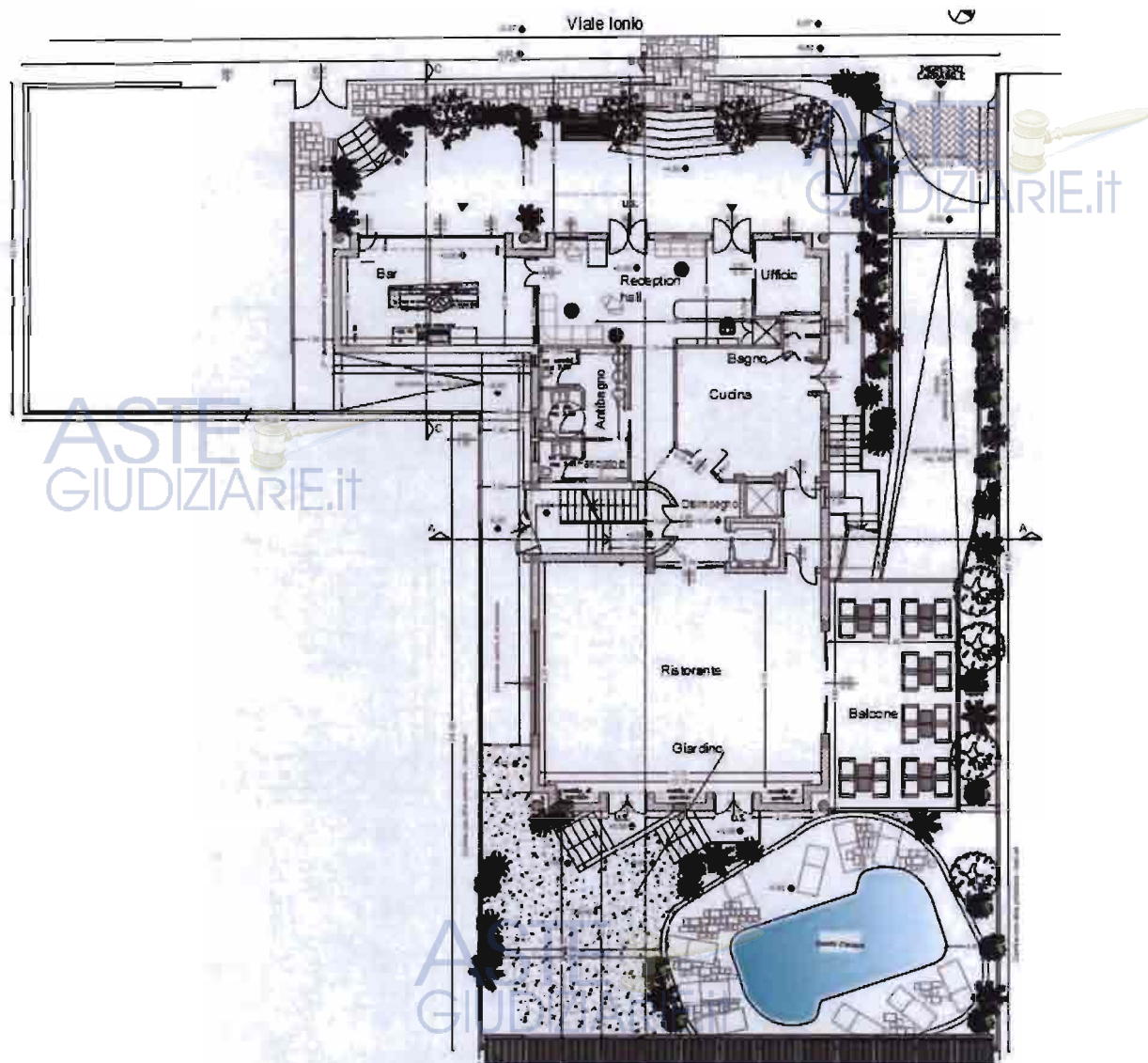
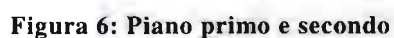


Figura 5: Piano rialzato



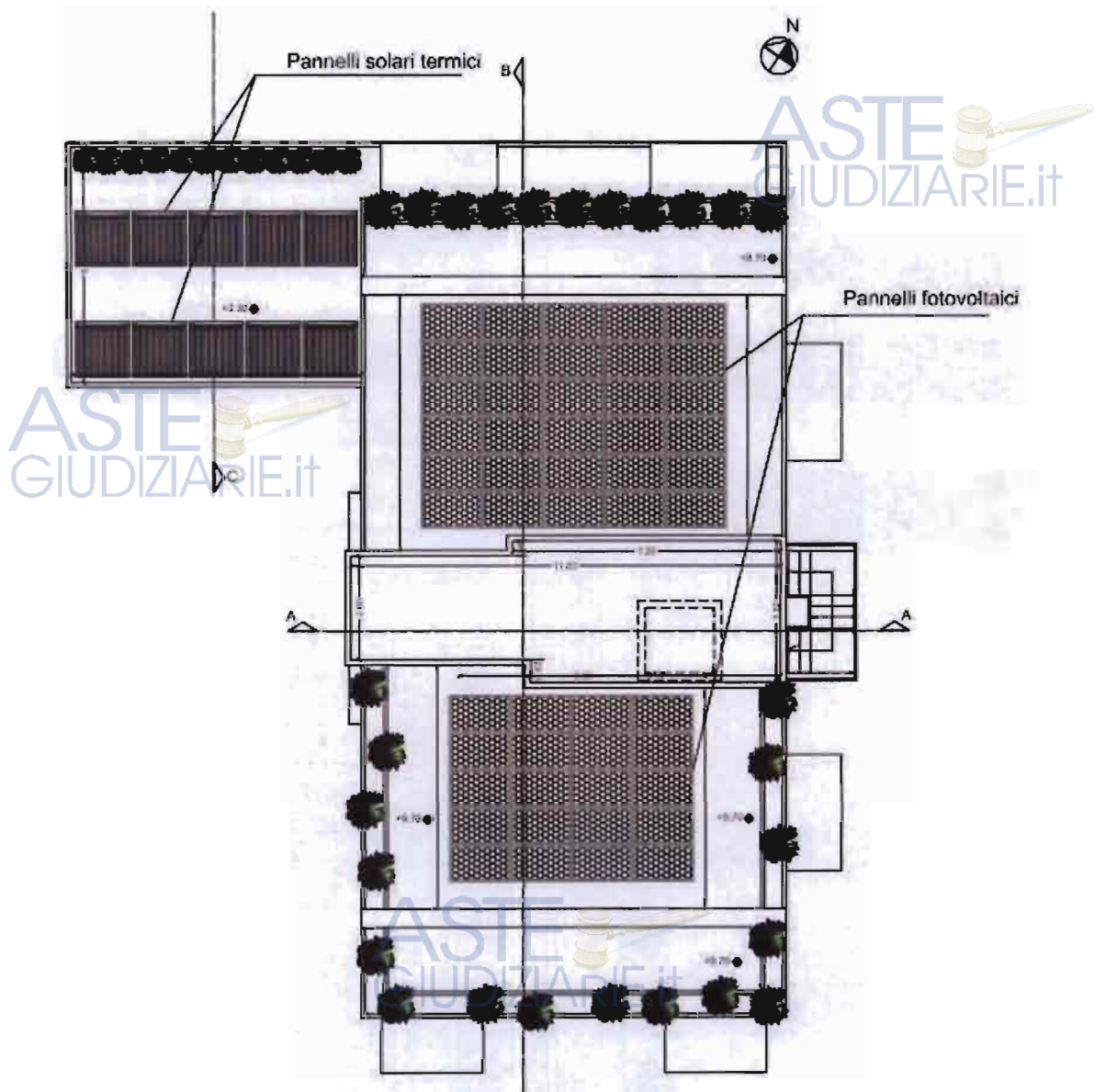


Figura 8: Piano delle coperture

1.6. Documentazione fotografica



Foto 1: Ingresso hotel – viale Ionio



Foto 2: Vista hotel lato rampa carrabile



Foto 3: Vista hotel lato giardino



Foto 4: Vista lato area annessa



Foto 5: Lato bar piano rialzato



Foto 6: Vista lato ufficio



Foto 7: Antibagno e bagno piano rialzato



Foto 8: Cucina e relativo bagno interno



Foto 9: Ristorante



Foto 10: Area pertinenziale a confine con il ristorante



Foto 11: Bagni piano seminterrato



Foto 12: Depositi



Foto 13: Vano cisterne



Foto 14: Autorimessa



Foto 15: Tipologia delle camere per piano primo e secondo



Foto 16: Centro benessere

1.7. Materiali ed impianti

L'intero complesso immobiliare, protetto da recinzione in muratura sul viale Ionio e con muratura ed inferriata sui restanti tre lati, risulta essere caratterizzato da struttura portante in cemento armato e solaio in latero – cemento.

Esternamente l'edificio si presenta protetto da intonaco e pittura colorata, con area pertinenziale pavimentata impreziosita da ampia piscina, cancello pedonale e carrabile zincati di color marrone a richiamo delle ringhiere, anch'esse di analogo materiale e colore, degli infissi, in legno lamellare con doppio vetrocamera, e del sistema di oscuramento, del tipo a persiana in legno. Le porte di accesso allo stesso sono bensì in pvc di colore bianco. Munito di scale di emergenza completamente pavimentate e protette da corrimano.

Internamente la struttura presenta il piano di calpestio di ciascun livello completamente rivestito, pareti divisorie rivestite da intonaco di finitura a base di calcio e cemento bianco, eccezion fatta per la cucina ed i bagni ove stata bensì adottata la soluzione del rivestimento in ceramica sino ad una

certa altezza, porte interne di colore bianco. Assente risulta essere il corrimano nel vano scale. Tutti i relativi materiali posati in opera in ciascun ambiente costituente nell'insieme l'intera struttura sono visibili e richiamabili nel paragrafo Documentazione Fotografica.

Tra gli impianti predisposti vi sono quello idrico, igienico – sanitario, di riscaldamento e raffrescamento, elettrico, citofonico, televisivo e di sollevamento. Unitamente a questi, la struttura risulta essere altresì corredata di impianto solare termico per cui sono stati già predisposti i telai per l'installazione dei relativi pannelli. Assenti risultano essere le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività alberghiera

1.8. Stato manutentivo

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, presentava piano di calpestio, rivestimento pareti divisore, materiali ed impianti in ottimo stato di manutenzione e conservazione. La stessa necessita di opere di completamento quali finitura delle pareti divisorie, ultimazione e messa in funzione degli impianti, posa in opera di corrimano per vano scale interno.

1.9. Superfici utili rilevate

Di seguito si riassumono, in forma tabellare, i vari ambienti costituenti ciascun piano del Lotto Uno con l'indicazione delle corrispondenti superfici utili.

Tabella 3: Superfici Piano Seminterrato

PIANO SEMINTERRATO	
Ambiente	Superficie (Mq)
Deposito	24,66
Deposito 1	14,73
Deposito 2	25,62
Deposito 3	25,67
Deposito panni sporchi	8,05
Deposito biancheria	7,43
Spogliatoio uomini	9,85
Spogliatoio Donne	9,95
Bagno PS	16,75
Centrale termica	11,45
Vano cisterne	21,72
Autorimessa + parcheggio bici	83,32
Gruppo elettrogeno	10,65
Disimpegno	73,65
Spazio di manovra	70,40
Superficie utile	343,5
Superficie scoperta	70,4

Tabella 4: Superfici Piano Rialzato

PIANO RIALZATO	
Ambiente	Superficie (Mq)
Reception - hall	34,25
Bar	28,83
Ufficio	6,78
Disimpegno	12,80
Bagno PR	17,06
Cucina	24,90
Ristorante	95,03
Disimpegno cucina ristorante	4,80
Area pertinenziale di accesso	101,40
Balcone	42,39
Giardino	183,58
Superficie coperta	224,45
Superficie scoperta	327,37

Tabella 5: Superfici Piano Primo e Secondo

PIANO PRIMO	
Corridoio	24,37
Camera 1	20,77
Camera 2	19,79
Camera 3	24,17
Camera 4	20,07
Camera 5	24,13
Camera 6	19,92
Camera 7	20,77

Tabella 6: Superfici SPA e camere per portatori di handicap

PIANO ATTICO	
SPA	
Corridoio disimpegno	8,7
Spogliatoio donne	7,74
Spogliatoio Uomini	4,98
Area massaggi	5,36
Bagno turco	3,45
Sauna	3,57
Area relax	18,05
Terrazzo	43,48
Area per portatori di handicap	
Spazio di calma	6,52
Camera 17	15,38
Camera 18	15,39
Terrazzo	42,5
Superficie coperta SPA	51,85

Superficie scoperta SPA	43,48
Superficie coperta SPA	37,29
Superficie scoperta	42,5

1.10. Confini

Relativamente ai confini, la struttura alberghiera risulta essere così circoscritta:

- a nord con viale Ionio, a sud con rete ferroviaria, ad est ed ad ovest con altre unità immobiliari.

Tabella 7: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Castellaneta (TA)							
Lotto Uno	141	4785	1	In corso di costruzione	-	-	-
						-	
		4784	-	-	Ente Urbano	-	-
						00.16	
		4785	-	-	Ente Urbano	-	-
						09.34	
In ditta: piena proprietà della ***							

1.11. Pratica edilizia

Per accertare la regolarità dell'intero complesso immobiliare, la scrivente CTU ha presentato formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa Marina (TA) al fine di visionare ed effettuare copia degli estremi autorizzativi e di ogni altro provvedimento recuperando la seguente documentazione:

- ✓ Permesso di Costruire n. 7 del 01.02.2011 – prot. N. 36850 – pratica N. 2/2006 (Allegato 6),
- ✓ Permesso di Costruire n. 37 – variante – del 27.04.2011 – prot. N. 6579 – pratica N. 2/2006 (Allegato 6.1),
- ✓ Permesso di Costruire n. 49 – variante – del 30.05.2012 – prot. N. 34297 – pratica N. 2/2006 (Allegato 6.2);
- ✓ Progetto impianto fotovoltaico allegato alla variante n. 49 (Allegato 6.3) e relazione tecnica (Allegato 6.4)
- ✓ SCIA del 26.06.2012 (Allegato 6.5).

1.12. Agibilità

L'intera struttura alberghiera, ancora in corso di costruzione, risulta essere sprovvisto del certificato di agibilità.

1.13. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Lo stato dei luoghi, corrispondente alla pianta di progetto allegata al Permesso di Costruire – terza variante – n. 49 del 30.05.2012, permette alla scrivente CTU di pronunciare la conformità urbanistico edilizia.

ii. Conformità catastale

Nel merito della conformità catastale nulla può essere rilevato in quanto, essendo tuttora catastalmente definito in corso di costruzione, assente risulta essere la relativa planimetria catastale.

1.14. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 31.01.2019, l'intero compendio immobiliare, costituito da una struttura alberghiera e da annessa area pertinenziale, si apparteneva in ragione della piena proprietà alla società *** per aver acquistato il suolo edificatorio, su cui la stessa è stata realizzata, con atto di compravendita per Notar Dott. Marco Monti del 25.01.2011 dalla società [REDACTED]. Si precisa che al momento dell'acquisto dette unità immobiliari risultavano essere così censite nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa

- Fg. 141, P.Illa 622, are 07.21, natura pascolo, classe 3, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,41.
- Fg. 141, P.Illa 4288, are 02.29, natura Ente Urbano.

Tabella 8 : Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 31 gennaio 2019						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascrizione	NRG NRP
Ginosa (TA) - Fg. 141, P.Illa 4785, Sub. 1 e Fg. 141, P.Illa 4784						
Proprietà	1/1	***	Compravendita	Marco Monti	25.01.2011	31.01.2019
						2569 1851

1.15. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili e della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Ginosa (TA) riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- assenza di domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione del verbale di pignoramento per cui si procede

Tabella 9: Trascrizione

Trascrizione

NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
1851	2569	31.01.2019	Pignoramento	Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari

- iscrizione di ipoteca: assente

- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;

- non vi sono difformità urbanistiche.

1.16. Stato di possesso dell'unità immobiliare

La scrivente CTU rappresenta che l'intero compendio immobiliare costituente il Lotto Uno. Si precisa ancora in corso di costruzione, risulta essere in possesso della società debitrice ***.

1.17. Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 8 che segue:

Tabella 10: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	Non necessario
Atto di provenienza	✓
Planimetria attuale	✓
Planimetria catastale	Assente
Planimetria progetto	✓
Contratto di locazione	Non esistente
Estratto dell'atto di matrimonio	✓
Domanda di condono	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.18. Metodo di stima – sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi

determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei dati e delle informazioni di mercato di immobili ad uso ricettivo, la deducente ha appurato che il valore per camera rappresenta il termine di riferimento nel processo valutativo di una struttura turistico-ricettiva e che, inoltre, trattasi di prezzi riferiti ad immobili in cui è esercitata l'attività alla quale dette unità immobiliari sono destinate ed in condizioni normali di manutenzione. Alla luce di quanto riportato, la scrivente CTU, considerate le, applicato un coefficiente di riduzione che tiene conto delle opere necessarie per il completamento e la messa in funzione della struttura unitamente all'ottenimento del certificato di agibilità, ha constatato che per il prezzo unitario di mercato del Lotto Uno risulta essere il seguente:

- *Valore a Camera Lotto Uno = 63.000,00 €/camera*

Moltiplicando tale valore per il numero totale di camere costituenti il Lotto Uno, si ricava che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare risulta essere il seguente:

- *Lotto Uno = 1.134.000,00 €*

Tuttavia il suddetto valore dovrà essere modificato applicando la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) stimata pari al 10% del valore del compendio immobiliare (10% = 113.400,00 €).

$$1.134.000,00 € - 113.400,00 € = 1.020.600,00 €$$

Valore di mercato Lotto Uno: 1.020.600,00 €

1.19. Descrizione sintetica

Piena proprietà di un compendio immobiliare, sito in Ginosa (TA) località Marina – al Viale Ionio n. 401, costituito da una struttura turistico-ricettiva in corso di costruzione e caratterizzata dalla numero presenza di numero 18 (diciotto) camere da letto, di cui 2 (due) destinate a portatori di handicap, reception ed hall, ufficio, bar, cucina e ristorante, servizi destinati alla funzionalità dell'albergo unitamente ad un centro benessere ove insistono bagno turco, sauna, idromassaggio e sala massaggi, oltre annessa ampia area pertinenziale.

Il complesso immobiliare, confinante con Viale Ionio, rete ferroviaria ed altre unità immobiliari, risulta censito nel N.C.E.U. del comune di Ginosa al Fg. 141, P.lla 4785, Sub. 1, categoria F/3 mentre l'annessa area pertinenziale risulta essere censita nel N.C.E.U. al Fg. 141, P.lla 4785, Ente Urbano, ha are ca 00.09.34 ed al Fg. 141, P.lla 4784, Ente Urbano, ha are ca 00.00.16.

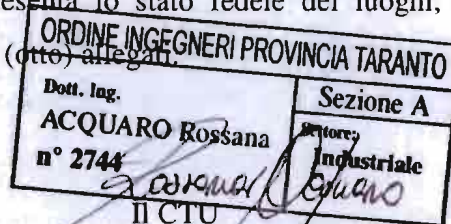
L'intera struttura immobiliare risulta esser stata realizzata in forza di Permesso di Costruire n. 7 rilasciato dal Sindaco del Comune di Ginosa (TA) in data del 01.02.2011 – prot. N. 36850 – pratica N. 2/2006 cui ha fatto seguito Permesso di Costruire n. 37 – seconda variante – rilasciata in data 27.04.2011 – prot. N. 6579 – pratica N. 2/2006 oltre al Permesso di Costruire n. 49 – terza variante – del 30.05.2012 – prot. N. 34297 – pratica N. 2/2006 e SCIA del 26.06.2012.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 36 (trentasei) pagine compresa la presente e da 8 (otto) allegati.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, lì 08 marzo 2020



dott. ing. Rossana ACQUARO