


**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**UFFICIO FALLIMENTI**

**FALLIMENTO DI**

“  ”

**n.21 Reg. Fall. 2011**

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

**GIUDICE DELEGATO**

**Dott. Stefano SALES**

**CURATORE**

**Dott. Vincenzo Cesare BRANDI**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Giovanni CELLIE**

ORDINE DEGLI INGEGNERI BRINDISI N.716  
ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI BRINDISI N.1699  
Studio: Via T.so Campanella, 34 - 72017 OSTUNI (Br)  
Tel/fax 0831 301758 - 339 4578109  
gcellie@yahoo.it - cellie.giovanni@ingpec.eu

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale  
fanno parte gli allegati dal n.1 al n.9.

SOMMARIO

PREMESSA .....	5
LOTTO 1 .....	6
Piena proprietà di .....	6
TRULLI, FABBRICATO IN MURATURA ED ANNESSI TERRENI AGRICOLI .....	6
SITI IN CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA CASA DEL MONACO. ....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	6
1.1 Descrizione sintetica .....	6
1.2 Identificazione catastale.....	6
1.3 Coerenze.....	8
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	8
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	8
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	8
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	8
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
5.1 Attuali proprietari .....	10
5.2 Precedenti proprietari .....	11
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	11
6.1. Legittimità urbanistico - edilizia.....	11
6.2. Situazione urbanistica.....	12
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	13
7.1. Conformità edilizia.....	13
7.2. Conformità catastale.....	13
7.3. Conformità urbanistica .....	13
8. DESCRIZIONE ANALITICA .....	13
8.1 Descrizione della zona .....	13
8.2 Descrizione dettagliata del compendio immobiliare: .....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	17
9.1 Metodologia estimativa .....	17
9.2 Sviluppo valutazione.....	19

LOTTO 2 .....	24
Piena proprietà di .....	24
TRULLI E LAMIA CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO .....	24
SITI IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA MONTE ALLEGRO.....	24
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	24
1.1 Descrizione sintetica .....	24
1.2 Identificazione catastale.....	24
1.3 Coerenze.....	25
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	25
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	25
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	25
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	25
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	27
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	27
5.1 Attuali e precedenti proprietari.....	27
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	27
6.1. Legittimità urbanistico - edilizia.....	27
6.2. Situazione urbanistica.....	28
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	29
7.1. Conformità edilizia.....	29
7.2. Conformità catastale.....	29
7.3. Conformità urbanistica .....	29
8. DESCRIZIONE ANALITICA .....	29
8.1 Descrizione della zona .....	29
8.2 Descrizione dettagliata del compendio immobiliare: .....	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	35
9.1 Metodologia estimativa .....	35
9.2 Sviluppo valutazione.....	35

LOTTO 3 .....	39
Diritto di Usufrutto di .....	39
ABITAZIONE A SCHIERA .....	39
SITA IN CEGLIE MESSAPICA (BR) CON ACCESSO DA .....	39
VIA ANTONIO AMICO N.7 E DA VIA VITO VITALE N.8 .....	39
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	39
1.1 Descrizione sintetica .....	39
1.2 Identificazione catastale .....	40
1.3 Coerenze .....	40
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	40
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	40
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	40
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	41
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	42
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	42
5.1 Attuali proprietari .....	42
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	43
6.2. Situazione urbanistica .....	44
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	45
7.1. Conformità edilizia .....	45
7.2. Conformità catastale .....	45
7.3. Conformità urbanistica .....	45
8. DESCRIZIONE ANALITICA .....	46
8.1 Descrizione della zona .....	46
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile .....	47
8.3 Consistenza .....	50
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	51
9.1 Metodologia estimativa .....	51
9.2 Sviluppo valutazione .....	51

**PREMESSA**

Il dott. Vincenzo Cesare BRANDI, Curatore del fallimento in epigrafe, con nota in data 24/07/2017, ha fatto istanza al Giudice Delegato per la nomina dello scrivente ing. Giovanni CELLIE quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'individuazione dei beni immobili ricadenti nella massa attiva del fallimento al fine di procedere alla loro valutazione di stima, previa descrizione, verifica dello stato di possesso ed accertamento della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri gravanti sui beni.

Il Giudice Delegato Dott. Stefano SALES, con provvedimento depositato in data 01/08/2017, depositato in pari data, ha condiviso l'indicazione del curatore ed ha nominato lo scrivente quale CTU per la redazione dell'elaborato peritale richiesto.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione, ed in particolare per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici quali il Tribunale di Brindisi, l'Agenzia del Territorio di Brindisi, l'Ufficio Tecnico Comunale di Ceglie Messapica (BR), lo scrivente si è avvalso dell'uso del mezzo proprio; inoltre, per le operazioni di rilievo metrico - architettonico e successive attività di restituzione grafica, lo scrivente si è avvalso di un coadiutore di fiducia.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente ai beni immobili oggetto di perizia, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato, presso gli stessi immobili, i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR II, amministrativa per gli aspetti urbanistico-edilizi presso l'Ufficio Tecnico Comunale e catastale presso l'Agenzia del Territorio, di cui si espongono di seguito i risultati.

Concluse le indagini preliminari previste, ed in base alla natura e consistenza degli immobili rientranti nella massa attiva del fallimento, si è ritenuto opportuno definire tre distinti lotti di vendita, come di seguito.

## **LOTTO 1**

**Piena proprietà di**

### **TRULLI, FABBRICATO IN MURATURA ED ANNESSI TERRENI AGRICOLI**

SITI IN CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA CASA DEL MONACO.

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **1.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del compendio immobiliare** sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada Casa del Monaco, costituito da una coppia di trulli abbinati, un fabbricato in muratura ed annessi terreni agricoli coltivati ad uliveto, per una superficie catastale complessiva di 31.989,00 mq, di cui i trulli (compresa l'area pertinenziale esterna) per la superficie di 218,00 mq, il fabbricato in muratura (compresa l'area pertinenziale esterna) per la superficie di 240,00 mq, ed i terreni agricoli per la superficie di 31.531,00 mq. *(si vedano [l'Allegato 1a: LOTTO 1 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 2a: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).*

##### **1.2 Identificazione catastale**

I fabbricati di cui al presente LOTTO 1 risultano censiti in NCEU del Comune di Ceglie Messapica (BR) come di seguito:

- **foglio 88, particella 223, del catasto fabbricati**, categoria unità collabenti, dati derivanti da costituzione del 15/02/2010, protocollo n. BR0029017, in atti dal 15/02/2010, costituzione (n. 849.1/2010);
- **foglio 88, particella 224, del catasto fabbricati**, categoria unità collabenti, dati derivanti da costituzione del 15/02/2010, protocollo n. BR0029014, in atti dal 15/02/2010 costituzione (n. 848.1/2010).

Ed in NCT come di seguito:

- **foglio 88, particella 223, del catasto terreni**, qualità ente urbano di are 02.18, dati derivanti da Tipo mappale del 05/02/2010 protocollo n.BR0021048 in atti dal 05/02/2010 presentato il 04/02/2010 (n.21048.1/2010);
- **foglio 88, particella 224, del catasto terreni**, qualità ente urbano di are 02.40, dati derivanti da Tipo mappale del 05/02/2010 protocollo n.BR0021048 in atti dal 05/02/2010 presentato il 04/02/2010 (n.21048.1/2010);

I terreni di cui al presente LOTTO 1 risultano censiti in NCT del Comune di Ceglie Messapica (BR) come di seguito:

- **foglio 88, particella 88, del catasto terreni**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 64.38, reddito dominicale € 26,60, reddito agrario € 23,27, dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 28/08/1997 in atti dal 21/11/1998 (n. 4135.1/1997);
- **foglio 88, particella 89, del catasto terreni**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 61.82, reddito dominicale € 25,54, reddito agrario € 22,35, dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 28/08/1997 in atti dal 21/11/1998 (n. 4135.1/1997);
- **foglio 88, particella 90, del catasto terreni**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 64.26, reddito dominicale € 26,55, reddito agrario € 23,23, dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 28/08/1997 in atti dal 21/11/1998 (n. 4135.1/1997);
- **foglio 88, particella 91, del catasto terreni**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 61.25, reddito dominicale € 25,31, reddito agrario € 22,14, dati derivanti da tabella di variazione del 10/07/2002, protocollo n. 112016, in atti dal 10/07/2002 (n. 3.1/1985);
- **foglio 88, particella 92, del catasto terreni**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 63.60, reddito dominicale € 26,28, reddito agrario € 22,99, dati derivanti da tabella di variazione del 10/07/2002, protocollo n. 111925, in atti dal 10/07/2002 (n. 3.1/1985).

(si veda [l'Allegato 3a: LOTTO 1 – Atti catastali](#)).

Allo stato attuale gli immobili di cui innanzi risultano tutti intestati a [REDACTED]

[REDACTED], per l'usufrutto. Al riguardo occorre precisare l'avvenuto **consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà** a seguito del decesso del sig. [REDACTED] in data 07/02/2011, come da certificato di morte rilasciato dall'Ufficiale dello stato Civile del Comune di Ceglie Messapica in data 30/12/2020 (si veda [l'Allegato 4: Certificato di morte del sig. \[REDACTED\]](#)

**NOTA:** Preliminarmente alla regolare emissione del decreto di trasferimento, all'esito dell'aggiudicazione del diritto di usufrutto alla vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, si dovrà provvedere alla regolarizzazione del consolidamento di usufrutto attraverso il deposito della domanda di voltura in catasto, in favore di [REDACTED] per l'intera proprietà.

### **1.3 Coerenze**

L'intero compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 confina a nord con le p.lle 185 e 187, ad est con la p.lla 34, a sud con la Strada Provinciale 27 da cui avviene l'accesso, ed infine ad ovest con la p.lla 33, salvo altri.

## **2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 è in possesso e nella piena disponibilità della curatela del fallimento di cui in epigrafe.

Come accertato nei sopralluoghi espletati nelle date del 05/04/2019 e del 28/08/2020, ed a tutt'oggi, per la manutenzione essenziale del terreno agricolo provvede la curatela, mentre entrambi i fabbricati presenti sul terreno medesimo risultano in stato di degrado in quanto esposti alle intemperie ed inutilizzati da svariati anni.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU dalla OMNIA SERVIZI con sede in Brindisi in data 04/01/2021 (*si veda [l'Allegato 5a: Accertamento ipocatastale](#)*), con riferimento al presente LOTTO 1, è emerso quanto segue:

### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**3.1.1.** *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

**3.1.2.** *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

**3.1.3.** *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

**3.1.4.** *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **3.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva iscritta a Brindisi in data 12/03/2010 al n.4608 Reg. Generale ed al n.920 Reg. Particolare**, per atto del Notaio Umberto SCIALPI del 09/03/2010, Repertorio n.4255/2832, a favore di



per il diritto di nuda proprietà.

- Importo ipoteca: € 600.000,00;
- Importo capitale: € 300.000,00;



- Durata: 10 anni.

Spese di cancellazione pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 24/01/2011 al n.1122 Reg. Generale ed al n.227 Reg. Particolare**, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 19/01/2011 dal Tribunale di Ravenna, repertorio 17/11, a favore di

- Importo ipoteca: € 400.000,00;
- Importo capitale: € 350.716,80.

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria;

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 31/03/2011 al n.6006 Reg. Generale ed al n.1178 Reg. Particolare**, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 03/02/2011 dal Tribunale di Brindisi sezione distaccata di Fasano, repertorio 80, a favore di

- Importo ipoteca: € 800.000,00;
- Importo capitale: € 679.173,11.

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria.

### **3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento**

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.22/2011, Fall. n.21/2011, cron. n.460/2011, Rep. n.34/2011**, emessa dal Tribunale di Brindisi in data 12/07/2011,

**NOTA: DETTA SENTENZA A TUTT'OGGI NON RISULTA TRASCRITTA.**

### **3.2.3. Altre trascrizioni:**

**Si segnala la seguente formalità a tutt'oggi non più efficace in quanto oggetto di provvedimento di dissequestro:**

- Sequestro preventivo ex art.321, comma 2 del C.P.P. e 322 ter C.P., trascritto a Brindisi in data 16/11/2010 ai nn. 20342/13062, in virtù di atto esecutivo o

cautelare emesso dal Tribunale di Brindisi in data 12/11/2010, repertorio n.91/2010, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

**Annotazione n.1078 del 21/07/2017 (PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO in data 07/07/2017, depositato in data 08/07/2017) (si veda [l'Allegato 5b: Provvedimento di dissequestro](#)).**

**3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 non presenta immobili di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

#### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **5.1 Attuali proprietari**

Dall'indagine espletata è emerso che il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 allo stato attuale risulta di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]

In particolare il suddetto sig. [REDACTED] ha acquistato il diritto reale di nuda proprietà per l'intero (1/1) del presente compendio immobiliare in virtù di atto di compravendita per notaio Gianmarco GOLIA stipulato in data 29/07/2005, repertorio n.3883/808 del 29/07/2005, trascritto a Brindisi il 05/08/2005, al n.18076 Reg. Generale ed al n.11761 Reg. Particolare, contro [REDACTED]

Come già precisato innanzi, a seguito del decesso del suddetto sig. [REDACTED] data 07/02/2011 (si veda [l'Allegato 4: Certificato di morte del \[REDACTED\]](#) ad oggi il [REDACTED] è **proprietario esclusivo** dei beni di cui al presente LOTTO 1 in virtù dell'avvenuto consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuario.

## **5.2 Precedenti proprietari**

In virtù di atti precedenti al ventennio il compendio immobiliare costituente il presente LOTTO 1 si apparteneva alla [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per l'usufrutto.

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **6.1. Legittimità urbanistico - edilizia**

Entrambi i fabbricati appartenenti al presente compendio immobiliare risultano legittimati urbanisticamente in quanto edificati in epoca remota, e sicuramente<sup>1</sup> antecedente il 01/09/1967, data di entrata in vigore della legge urbanistica n.765/1967, cosiddetta "Legge Ponte", che ha subordinato l'edificazione estesa a tutto il territorio comunale (compreso l'ambito agrario, che risultava escluso sino a tale data) previo rilascio di apposito titolo edilizio.

In particolare:

- Il "**FABBRICATO 1**", censito in NCEU al foglio 88, p.lla 224, cat. unità collabenti, risulta costituito per la propria maggiore consistenza dalla porzione originaria composta da quattro vani adiacenti, e comunicanti tra loro, ognuno dei quali dotato di apertura sul fronte principale. Detto fabbricato è interamente realizzato con tecnologia costruttiva in muratura portante tipica dell'epoca ottocentesca- primo novecento, sia per la struttura in elevazione che per la struttura di copertura del tipo curvo, che a partire dal primo vano a sinistra è costituita rispettivamente da volta a botte, da volta a padiglione con specchio centrale, e da ulteriori due volte a botte per gli altri due vani. Si è rilevato in ampliamento sul lato destro un quinto vano, anch'esso realizzato in muratura per la struttura in elevazione, ma con struttura di copertura con solaio piano del tipo a "margherita", tipico degli '40 - '50;
- Il "**FABBRICATO 2**", censito in NCEU al foglio 88, p.lla 223, cat. unità collabenti risulta costituito di un fabbricato a "trullo" tipico dell'architettura rurale Pugliese cosiddetta "spontanea", rinveniente da epoca antica, realizzato interamente in muratura a secco sia per la struttura in elevazione e sia per il sistema di copertura costituito da quattro coni, caratterizzati dalle tipiche "Chiancherelle" che ne costituiscono elementi di finitura sulle superfici di estradosso.

---

<sup>1</sup> Trattasi infatti di due fabbricati tipici dell'architettura rurale pugliese presenti sul territorio regionale da epoca assai remota, in ogni caso precedente al periodo fine '800 e/o primi '900.

## **6.2. Situazione urbanistica**

Per quanto attiene la tipizzazione urbanistica del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1, si riporta di seguito quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.5/2021 rilasciato dal Comune di Ceglie Messapica (BR) in data 12/01/2021:

*"I terreni distinti al catasto di questo Comune al foglio n°88 alle ptc. 88-89-90-91-92 alla contrada "Casa del Monaco", risultano avere la seguente destinazione urbanistica e le prescrizioni riportate nelle relative NTA Tav.B – Ottobre 2017 e negli elaborati grafici richiamati:*

### **A) STRUMENTO URBANISTICO: Piano Urbanistico Generale (PUG)**

#### **PREVISIONI STRUTTURALI**

##### **Art. 4.3.5.b Contesti rurali a prevalente funzione agricola – CR5:**

*Il PUG si attua con intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici urbanistici: 1) Lotto minimo: 8.000 mq; 2) Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 0,05 mc/mq (nell'ambito del quale 0,03 mc/mq possono essere destinati a residenze); solo per attrezzature zootecniche è consentito un IF pari a 0,07mc/mq (nell'ambito del quale 0,03 mc/mq possono essere destinati a residenze); H max: 3,50 mt; (5,00 mt per attrezzature zootecniche e per dimostrate esigenze connesse all'attività agricola);*

##### **Art. 4.3.0.1.b Norme Generali:**

*Nei contesti rurali le nuove costruzioni sono ammesse per esigenze produttive agricole e/o pastorizia e per esigenze abitative dell'avente titolo conduttore del fondo.*

#### **PREVISIONI PROGRAMMATICHE**

##### **Art. 6.2.6 Zona E5 – zona agricola produttiva:**

*1) Distanza confini 5,00 mt. min. 2) Distanza dal ciglio stradale: secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole del PUG e secondo il Codice della strada. 3) Distanza tra fabbricati min. 10 mt.*

**B) Zona sottoposta alle disposizioni del PPTR approvato con delibera della Giunta della Regione Puglia, n.176 del 16/2/2015 e pubblicato sul BURP n.40 del 23/03/2015.**

**C) Le ptc. 88-89-90-91-92 sono interessate dall'area Paesaggi Rurali denominata Parco multifunzionale della Valle dei Trulli.**

**D) Le ptc. 88-89-90-91 si trovano parte in zona interessata dall'area Golenale – N.T.A. del P.A.I e parte in zona interessata dalla fascia di pertinenza fluviale – N.T.A. del P.A.I..**

**E) La ptc. 92 si trova in zona interessata dalla fascia di pertinenza fluviale – N.T.A. del P.A.I..**

**F) DISTANZA DAL PERIMETRO URBANO: Km. 1,5 circa".**

*(si veda [l'Allegato 6a: LOTTO 1 - Certificato di destinazione Urbanistica n.5/2021 del 12/01/2021](#)).*

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **7.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

### **7.2. Conformità catastale**

Allo stato attuale gli immobili di cui al presente LOTTO 1 risultano ancora intestati al [REDACTED] relativamente al solo diritto di nuda proprietà, con diritto di usufrutto a favore del [REDACTED], deceduto in data 07/02/2011.

Ciò premesso, ai fini della regolare emissione del decreto di trasferimento, conseguente alla vendita giudiziaria della quota intera (1/1) di proprietà del presente compendio immobiliare, si dovrà procedere con il seguente adempimenti a carico della procedura:

- Presentazione della nota di voltura inerente l'intestazione catastale del bene a favore dell'attuale proprietario [REDACTED] a seguito dell'avvenuto consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuario sig. [REDACTED].

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Criticità: **bassa**.

### **7.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA**

### **8.1 Descrizione della zona**

**Piena proprietà del compendio immobiliare** sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada Casa del Monaco, costituito da una coppia di trulli abbinati, un fabbricato in muratura ed annessi terreni agricoli Il compendio immobiliare di cui al presente lotto 1, costituito da terreno agricolo con annessi fabbricati rurali allo stato collabente, è ubicato nell'ambito agrario a sud/est del Comune di Ceglie Messapica (BR), alla Contrada "Casa del Monaco", a circa 1,500 Km dal perimetro urbano, percorrendo la strada Provinciale n.27 in direzione Francavilla Fontana (BR) (*si veda [l'Allegato 1a: LOTTO 1 - Elaborati grafici - Tavv. 1 - 2](#)*).

Il comune di Ceglie Messapica, appartenente alla provincia di Brindisi, ha una popolazione residente di circa 19.501 abitanti. Detto comune, è posto a nord/ovest rispetto al proprio territorio provinciale. In particolare, esso confina con i Comuni di

Francavilla Fontana, Ostuni, San Michele Salentino, Villa Castelli della stessa provincia di Brindisi e con Martina Franca della provincia di Taranto.

L'intero territorio, ultimo lembo della Murgia di sud – est, presenta morfologia prevalentemente collinare, oltre che in minima parte pianeggiante, rientrando nella Piana di Brindisi, caratterizzandosi per l'elevata vocazione agricola dei suoi terreni.

La cittadina vanta il riconoscimento di città d'arte e terra di gastronomia.

Il territorio si caratterizza per i trulli, le masserie, gli oliveti secolari e le grotte carsiche.

**Collegamenti:**

- aeroporto distante 52,00 km circa (Aeroporto del Salento - Brindisi)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello extraurbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante: 88,00 km circa (A14-Bari) 47,00 Km circa (A14-Taranto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 2,10 Km circa (centro urbano di Ceglie Messapica)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto distante 51,50 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 15,80 Km circa (SS7 TA- BR)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**8.2 Descrizione dettagliata del compendio immobiliare:**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da una coppia di trulli abbinati, un fabbricato in muratura ed annessi terreni agricoli coltivati ad uliveto, per una superficie catastale complessiva di 31.989,00 mq di cui i trulli (compresa l'area pertinenziale esterna) per la superficie di 218,00 mq, il fabbricato in muratura (compresa l'area pertinenziale esterna) per la superficie di 240,00 mq, ed i terreni agricoli per la superficie di 31.531,00 mq.

Con riferimento a quanto meglio rappresentato graficamente [nell'Allegato 1a, Tavv. 1 e 2](#), l'ingresso al compendio immobiliare, sia carrabile che pedonale, avviene dalla strada provinciale n.27 per Francavilla Fontana, a mezzo di un viale interno sistemato in battuto di terreno e misto granulare stabilizzato di cava, che conduce nell'area antistante il "fabbricato 1". L'intero compendio risulta delimitato lungo tutti i



propri confini, a meno del confine ad ovest con la particella 33 di altrui proprietà, a mezzo di muretti tipici dei paesaggi agrari, realizzati in conci di pietra calcarea irregolari posati a secco dell'altezza media di circa 80 cm. L'accesso al compendio immobiliare avviene da un varco prospiciente la predetta SP n.27, lungo il sistema di recinzione che si sviluppa lungo la medesima strada provinciale per circa 270 m. Detto accesso è delimitato da due colonnine in cemento armato a sostegno di un cancello a due ante in ferro tinteggiato di colore verde.

Come detto innanzi, del presente lotto di vendita fanno parte due fabbricati, entrambi ubicati in prossimità dei confini a nord.

In particolare, il **fabbricato 1** è posto in adiacenza al confine a nord/est. Lo stesso risulta inutilizzato da svariati anni e risulta privo di qualsivoglia finitura ed impianti.



Detto fabbricato per la propria porzione originaria, costituente la maggiore consistenza, è composto da quattro vani adiacenti e a due a due comunicanti tra loro, ognuno dei quali dotato di apertura sul fronte principale per una superficie lorda complessiva di 111,58 mq e superficie utile complessiva di 78,65 mq. Detta porzione originaria di fabbricato è realizzata interamente con tecnologia costruttiva in muratura portante, sia per la struttura di elevazione e sia per le strutture di copertura di tipo curve, quest'ultime costituite da volte del tipo a "botte", a meno del secondo vano a partire da sinistra che risulta coperto con volta del tipo a "padiglione" con specchio centrale. In particolare:

il vano 1 presenta superficie utile di 18,12 mq, con copertura voltata a botte di altezza in chiave pari a 3,96 m ed altezza al piano d'imposta pari a 2,41 m e la presenza di un camino a legna sul fronte laterale a sinistra rispetto al vano di accesso; il vano 2 presenta superficie utile di 18,09 mq, con copertura voltata a padiglione con specchio centrale di altezza in chiave pari a 3,56 m ed altezza al piano

d’imposta pari a 2,40 m; il vano 3 presenta superficie utile di 21,24 mq, con copertura voltata a botte di altezza in chiave pari a 3,90 m ed altezza al piano d’imposta pari a 2,27 m e la presenza di un camino a legna sul fronte opposto al vano di accesso; il vano 4 presenta superficie utile di 21,21 mq, con copertura voltata a botte di altezza in chiave pari a 3,90 m ed altezza al piano d’imposta pari a 2,34 m.

In adiacenza al lato destro del fabbricato è presente un quinto vano realizzato in ampliamento, avente superficie lorda di 21,53 mq e superficie utile di 17,83 mq, quest’ultimo realizzato sempre in muratura per la struttura in elevazione, ma con struttura di copertura con solaio piano del tipo a “margherita”, tipico degli anni ‘40 - ‘50.

Esternamente al fabbricato, in prossimità del lato sinistro rispetto al fronte di accesso, è presente una cisterna interrata per l’accumulo di acqua piovana.

Il **fabbricato 2** è posto in prossimità del confine a nord/ovest. Anch’esso risulta inutilizzato da svariati anni e privo di qualsivoglia finitura ed impianti. Trattasi di un fabbricato tipico dell’architettura rurale pugliese ovvero di trulli composti da una coppia di trulli abbinati allo stato originario. L’organismo edilizio è quindi realizzato interamente in muratura a secco sia per la struttura in elevazione e sia per il sistema di copertura costituito da quattro coni, caratterizzati dalle tipiche “Chiancherelle”.

Il fabbricato nel suo complesso presenta superficie lorda complessiva di 134,81 mq (comprensiva delle murature esterne aventi spessori rilevanti dell’ordine di circa 2,00 m) e superficie totale utile di 28,20 mq.



Come detto innanzi, lo stesso si compone di due nuclei adiacenti e separati aventi



accesso diretto dall'esterno, ciascuno dei quali costituito da un singolo vano con annessa alcova. Il vano 1, con accesso dal lato destro del fronte principale del fabbricato, presenta superficie utile complessiva di 13,10 mq ed è coperto a mezzo di due coni, di cui il maggiore con altezza in chiave di 4,05 m ed altezza al piano d'imposta di 1,53 m ed il minore, a copertura dell'alcova, avente altezza in chiave di 2,66 m ed altezza al piano d'imposta di 1,17 m; il vano 2, con accesso dal lato sinistro del fronte principale del fabbricato, dotato di camino-cucina a legna, presenta superficie utile complessiva di 15,10 mq ed è coperto a mezzo di ulteriori due coni, di cui il maggiore con altezza in chiave di 4,64 m ed altezza al piano d'imposta di 1,01 m ed il minore, a copertura dell'alcova, avente altezza in chiave di 2,45 m ed altezza al piano d'imposta di 0,99 m. Entrambi i vani presentano l'originaria pavimentazione in basolato di pietra calcarea alquanto informe; i paramenti murari esterni ed interni e le superfici di intradosso ed estradosso delle coperture a coni sono con i blocchi lapidei a vista.

Il **terreno agricolo** circostante i suddetti fabbricati si estende per una superficie complessiva catastale pari a 31.531,00 mq, con la presenza di essenze arboree di ulivi di piccola, media e grande mole, distribuiti in maniera estensiva ed irregolare. Il terreno medesimo si presenta delimitato con forma irregolare e morfologia prevalentemente pianeggiante, con quota massima sul livello del mare pari a circa 234,50 m che degrada lievemente verso nord.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente entrambi i fabbricati sono in stato di degrado per inutilizzo da svariati anni. In particolare gli stessi risultano interessati da diffusi quadri umidi, dovuti a fenomeni di umidità di risalita capillare dal terreno sottostante, oltre che ad infiltrazioni dal sistema di copertura. Entrambi i fabbricati nel loro complesso necessitano di un intervento edilizio di risanamento igienico sanitario e quindi di una ristrutturazione sotto il profilo tecnologico e funzionale in conformità alle vigenti normative ai fini di un futuro riutilizzo per l'uso residenziale o di deposito quale dotazione utile ai fini della coltivazione dei terreni agricoli.

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

### **9.1 Metodologia estimativa**

Dopo aver effettuato la descrizione del compendio immobiliare di cui al presente lotto, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima**

dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

I beni immobili oggetto di **stima** appartengono senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare gli stessi sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricadono gli immobili oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene

più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale degli immobili di cui al presente LOTTO 1.

## **9.2 Sviluppo valutazione**

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per i beni oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 è sito in agro del Comune di Ceglie Messapica (BR) alla c.da Casa del Monaco, a circa 1,5 Km dal perimetro urbano lungo il versante a sud/est, con accesso dalla SP 27 in direzione Francavilla Fontana (BR);
- **Tipizzazione urbanistica:** *"Contesti rurali a prevalente funzione agricola – CR5 - Zona E5 – zona agricola produttiva"*, ai sensi del vigente PUG del Comune di Ceglie Messapica;
- **Vetustà fabbricato:** i due fabbricati preesistenti in muratura sono di remota edificazione di cui uno della tipologia a "trullo";
- **Stato di conservazione generale:** alquanto fatiscente per entrambi i fabbricati per inutilizzo ed abbandono;
- **Impianti tecnologici:** assenti;
- **Allacci ai pubblici servizi:** assenti, ma vi è facile possibilità di allaccio per l'energia elettrica.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

**Nota:** *Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che gli immobili possano essere correttamente stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso residenziale.*

Premesso quanto innanzi, ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato del compendio immobiliare del presente LOTTO 1, lo scrivente ha effettuato un'indagine diretta del mercato edilizio locale attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel medesimo settore, da cui sono emersi i seguenti dati economici.

Con riferimento a beni analoghi al "**fabbricato 1**", ovvero per immobili di remota edificazione realizzati interamente in muratura ma in buono stato di conservazione ed utilizzo, in quanto dotati di impianti, serramenti e finiture adeguate, sono emersi valori ordinari unitari pari a circa € 1.200,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Considerando quindi le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal "fabbricato 1" oggetto di valutazione, ed in particolare in considerazione dello stato di fatiscenza in cui versa, per cui ai fini di un futuro riutilizzo necessita di un intervento edilizio di risanamento igienico sanitario e di ristrutturazione sotto il profilo tecnologico e funzionale in conformità alle vigenti normative, a parere dello scrivente si può apportare un abbattimento del 50% al suddetto valore ordinario unitario, ottenendo il valore venale unitario pari ad € 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Ne consegue che il più probabile valore di stima del fabbricato 1, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi individuato, pari ad €/mq 600,00, e la superficie totale commerciale di 124,50 mq, determinata utilizzando i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.*

Descrizione	Consistenza reale (spessori murari esterni sino ad un max di 50 cm)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Porzione originaria (interamente in muratura sia per la struttura in elevazione e sia per le coperture di tipo voltato)	111,58	100%	<b>111,58</b>
Vano 5 in ampliamento (in muratura per la struttura in elevazione, ma con copertura a solaio piano del tipo a "margherita", tipico degli anni '40 e '50).	21,53	60%	<b>12,92</b>
<b>Totale</b>	133,11		<b>124,50</b>

risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{Fabbricato 1}} = \text{€}/mq 600,00 \times mq 124,50 = \text{€} 74.700,00$$

Con riferimento a beni analoghi al "**fabbricato 2**", ovvero per immobili della tipologia storica a "trullo" realizzati interamente in conci irregolari di pietra calcarea posati a secco sia per la struttura di elevazione e sia per le coperture a "cono", è emerso che gli stessi sono generalmente stimati a corpo con valori che oscillano tra € 15.000,00 ed € 20.000,00 a cono.

Nel caso di specie, considerato che i trulli in questione sono allo stato originario e sono costituiti da due distinti nuclei adiacenti tra loro, ciascuno composto da un unico vano coperto a mezzo di due coni, di cui uno di maggiore consistenza ed uno più piccolo posto a copertura dell'annessa alcova, a parere dello scrivente si può congruentemente considerare un valore a corpo di € 20.000,00 ciascuno per i due coni di maggiore sviluppo e di € 15.000,00 ciascuno per i due annessi coni di minore sviluppo. Ne consegue che il più probabile valore di stima del fabbricato 2, risulterà pari a:

$$V_{\text{Fabbricato 2}} = \text{€}(20.000,00 \times 2) + \text{€}(15.000,00 \times 2) = \text{€} 70.000,00$$

Infine, per quanto attiene il **terreno agricolo** annesso ai suddetti fabbricati, si ritiene di poter valutare lo stesso quale suolo a destinazione meramente agricola.

A tale scopo lo scrivente ha ritenuto di consultare i dati economici, Valori Agricoli Medi Puglia, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare. Al riguardo, relativamente alla Regione Agraria n.1 della Provincia di Brindisi, Comuni di: *Ceglie Messapica*, Cisternino, Fasano, Ostuni, Villa Castelli, Annualità 2015<sup>2</sup> (ossia la più recente pubblicata), con riferimento alla coltura prevalente ad "Uliveto" presente sul terreno, si è riscontrato il valore agricolo medio di €/Ha 12.460,00, ovvero pari ad **€/mq 1,246** (si veda [l'Allegato 8: Tabella dei](#)

<sup>2</sup> Pubblicazione in data 25/10/2017.

Valori Agricoli Medi della Provincia di Brindisi, annualità 2015, Regione Agraria 1).

Il suddetto valore ordinario "Vo", poc'anzi individuato, va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Tanto premesso, considerate le condizioni di ordinarietà in cui si trova il terreno oggetto di perizia, ed in particolare lo stato di buona vegetazione in cui versano le essenze arboree che non presentano patologie degne di nota, a parere dello scrivente si può incrementare il predetto valore unitario ordinario considerando congruentemente il **valore venale unitario del bene pari ad € 1,50 per metro quadrato di superficie di terreno.**

Il più probabile valore di stima del terreno risulterà dal prodotto tra il valore unitario di €/mq 1,50 e la superficie catastale, coincidente con la superficie commerciale del terreno pari a 31.531,00 mq:

$$V_{\text{terreno}} = \text{€} / \text{mq} 1,50 \times \text{mq} 31.531,00 = \text{€} 47.296,50$$

Ne consegue che la valutazione di stima dell'intero compendio di cui al presente LOTTO 1, data dalla somma dei rispettivi valori, inerenti i fabbricati e l'annesso terreno agricolo, risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO1}} = \text{€} (74.700,00 + 70.000,00 + 47.296,50) = \text{€} 191.996,50$$

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento<sup>3</sup> forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

---

<sup>3</sup> Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**Pertanto per il presente:**

**LOTTO 1**

**PIENA PROPRIETÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN AGRO DEL COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA (BR), ALLA CONTRADA CASA DEL MONACO, COSTITUITO DA TRULLI, FABBRICATO IN MURATURA ED ANNESSI TERRENI AGRICOLI.**

I FABBRICATI SONO CENSITI IN NCEU AL FOGLIO 88, P.LLA 223 E P.LLA 224;  
I TERRENI SONO CENSITI IN NCT AL FOGLIO 88, P.LLA 88 (ARE 64.38), P.LLA 89 (ARE 61.82), P.LLA 90 (ARE 64.26), P.LLA 91 (ARE 61.25), P.LLA 92 (ARE 63.60).

**Il più probabile Valore di vendita giudiziaria risulterà pari a:**

$$V = €191.996,50 \times 0,85 = €163.197,03$$

**Che si ritiene di poter arrotondare a**

$$V = € 163.000,00$$

**(euro centosessantatremila/00)**

## **LOTTO 2**

**Piena proprietà di**

### **TRULLI E LAMIA CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO**

SITI IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA MONTE ALLEGRO.

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **1.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del compendio immobiliare** sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada Monte Allegro, costituito da fabbricato residenziale del tipo a trullo con annessi lamia, forno a legna e circostante terreno agricolo con prevalenza di alberi di ulivo di piccola, media e grande mole, per una superficie catastale complessiva di 8.114,00 mq, di cui il fabbricato (compresa l'area pertinenziale esterna) per la superficie di 257,00 mq ed il terreno agricolo per la superficie di 7.857,00 mq. (*si vedano: [l'Allegato 1b: LOTTO 2 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 2b: LOTTO 2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

##### **1.2 Identificazione catastale**

Il fabbricato risulta censito al NCEU del Comune di Ceglie Messapica (BR) come di seguito:

- **foglio 47, particella 447, del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 82 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale Contrada Monte Allegro sn, piano terra, dati derivanti da variazione del 28/05/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011, intestato a ██████████  
██████████, proprietario per la quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni;

Ed in NCT come di seguito:

- **foglio 47, particella 447, del catasto terreni**, qualità ente urbano di are 02.57, dati derivanti da Tipo mappale del 26/01/2010 protocollo n. BR0013737 in atti dal 26/01/2010 presentato il 25/01/2010 (n.13737.2/2010);

Il terreno risulta censito in NCT del Comune di Ceglie Messapica (BR) come di seguito:

- **foglio 47, particella 445, del catasto terreni**, qualità ficheto, classe 3, superficie are 78,57, reddito dominicale € 36,52, reddito agrario € 28,40, dati derivanti da tipo mappale del 26/01/2010, protocollo n. BR0013737, in atti dal 26/01/2010, presentato il 25/01/2010 (n. 13737.1/2010), intestato a ██████████



██████████, proprietario per la quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

(si veda [l'Allegato 3b: LOTTO 2 – Atti catastali](#)).

### **1.3 Coerenze**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 confina a nord con la strada comunale (bitumata) che dà accesso diretto al terreno, ad ovest: in parte con viabilità interpoderale da cui avviene l'accesso carrabile al fabbricato, ed in parte con la p.lla 319, a sud-ovest con la p.lla 190, a sud con la p.lla 381, ad est con i terreni del foglio 48, particelle 146, 385, 383 e 5, salvo altri.

### **2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 è in possesso e nella piena disponibilità della curatela del fallimento di cui in epigrafe.

Come accertato nel sopralluogo espletato in data 28/08/2020, ed a tutt'oggi, per la manutenzione essenziale del terreno agricolo provvede la curatela, mentre il fabbricato (trulli, lamia e forno) presente sul terreno medesimo risulta in stato di degrado in quanto esposto alle intemperie ed inutilizzato da svariati anni.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU dalla OMNIA SERVIZI con sede in Brindisi in data 04/01/2021 (si veda [l'Allegato 5a: Accertamento ipocatastale](#)), con riferimento al presente LOTTO 2, è emerso quanto segue:

#### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**3.1.1.** *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

**3.1.2.** *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

**3.1.3.** *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

**3.1.4.** *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**3.2.1.** *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 24/01/2011 al n.1122 Reg. Generale ed al n.227 Reg. Particolare**, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 19/01/2011

dal Tribunale di Ravenna, repertorio 17/11, a favore di [REDACTED],  
sede in [REDACTED].

- Importo ipoteca: € 400.000,00;
- Importo capitale: € 350.716,80.

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria;

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 31/03/2011 al n.6006 Reg. Generale ed al n.1178 Reg. Particolare**, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 03/02/2011 dal Tribunale di Brindisi sezione distaccata di Fasano, repertorio 80, a favore di [REDACTED].

- Importo ipoteca: € 800.000,00;
- Importo capitale: € 679.173,11.

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria.

### **3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento**

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.22/2011, Fall. n.21/2011, cron. n.460/2011, Rep. n.34/2011**, emessa dal Tribunale di Brindisi in data 12/07/2011, [REDACTED].

**NOTA: DETTA SENTENZA A TUTT'OGGI NON RISULTA TRASCRIPTA.**

### **3.2.3. Altre trascrizioni:**

**Si segnala la seguente formalità a tutt'oggi non più efficace in quanto oggetto di provvedimento di dissequestro:**

- Sequestro preventivo ex art.321, comma 2 del C.P.P. e 322 ter C.P., trascritto a Brindisi in data 16/11/2010 ai nn. 20342/13062, in virtù di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Brindisi in data 12/11/2010, repertorio n.91/2010, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Documenti successivi correlati:

**Annotazione n.1078 del 21/07/2017 (PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO in data 07/07/2017, depositato in data 08/07/2017) (si veda [l'Allegato 5b: Provvedimento di dissequestro](#)).**

**3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 non presenta immobili di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

#### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **5.1 Attuali e precedenti proprietari**

Dall'indagine espletata è emerso che il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 allo stato attuale è di proprietà esclusiva del [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notaio CARRABBA stipulato in data 31/10/2002, repertorio n.12461, trascritto a Brindisi il 27/11/2002, al n.18441 Reg. Generale ed al n.15533 Reg. Particolare, contro la [REDACTED] quest'ultima proprietaria da ante ventennio.

#### **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

##### **6.1. Legittimità urbanistico - edilizia**

Il fabbricato appartenente al presente compendio immobiliare risulta legittimato urbanisticamente in quanto edificato in epoca remota, e sicuramente<sup>4</sup> antecedente il 01/09/1967, data di entrata in vigore della legge urbanistica n.765/1967, cosiddetta

---

<sup>4</sup> Trattasi infatti di un fabbricato tipico dell'architettura rurale pugliese presente sul territorio regionale da epoca assai remota, in ogni caso precedente al periodo fine '800 e/o primi '900. Il fabbricato, nel caso di specie, è costituito da un nucleo centrale a "trullo" realizzato interamente in muratura a secco sia per la struttura in elevazione e sia per il sistema di copertura costituito da tre coni, con annessa "lamia" sul lato destro e da locale legnaia con forno a legna sul lato sinistro. Entrambi i vani laterali presentano struttura in elevazione e di copertura interamente in muratura, quest'ultima di tipo curva a mezzo di volte a botte.

“Legge Ponte”, che ha subordinato l’edificazione estesa a tutto il territorio comunale (compreso l’ambito agrario, che risultava escluso sino a tale data) previo rilascio di apposito titolo edilizio.

## **6.2. Situazione urbanistica**

Per quanto attiene la tipizzazione urbanistica del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2, si riporta di seguito quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.4/2021<sup>5</sup> rilasciato dal Comune di Ceglie Messapica (BR) in data 12/01/2021:

*“Il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n°47 alla **ptc. 445** alla contrada “**Montallegro**”, risulta avere la seguente destinazione urbanistica e le prescrizioni riportate nelle relative NTA Tav.B – Ottobre 2017 e negli elaborati grafici richiamati:*

### **A) STRUMENTO URBANISTICO: Piano Urbanistico Generale (PUG)**

#### **PREVISIONI STRUTTURALI**

**Art. 4.3.2.b CR2 - Contesti di tipo produttivo a valenza panoramica e naturalistica – Zona omogenea D4:**

*Gli interventi sono subordinati alla redazione di PUE di iniziativa pubblica o privata attraverso la definizione di comparti la cui dimensione minima deve essere pari a 24.000 mq; le superfici a standard vanno dimensionate ai sensi dell’art.5 del D.M. 1444/68. 1) Destinazioni d’uso consentite: Attività di ristorazione; 2) Indice Territoriale: I.T.=0,2; 3) H max: 3,50 mt. 4) È consentita la realizzazione della casa del custode nei limiti max di 120 mq di superficie lorda coperta.*

#### **PREVISIONI PROGRAMMATICHE**

**Art. 6.2.3 Zona a valenza panoramica e naturalistica:**

*Gli interventi edilizi sono soggetti, oltre a quanto previsto nella parte strutturale, alle seguenti prescrizioni: 1) Distanza confini 5,00 mt. min. 2) Distanza dal ciglio stradale: secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole del PUG e secondo il Codice della strada. 3) Distanza tra fabbricati min. 10mt.*

**B) Zona sottoposta alle disposizioni del PPTR approvato con delibera della Giunta della Regione Puglia, n.176 del 16/2/2015 e pubblicato sul BURP n.40 del 23/03/2015.**

**C) La ptc. 445 è interessata dall’area Paesaggi Rurali denominata Parco multifunzionale della Valle dei Trulli.**

**D) La ptc. 445 si trova in Zona Di Protezione Speciale Idrogeologica “A” ai sensi del Piano per la Tutela delle Acque.**

**E) DISTANZA DAL PERIMETRO URBANO: Km. 3,5 circa”.**

*(si veda [l’Allegato 6b: LOTTO 2 - Certificato di destinazione Urbanistica n.4/2021 del 12/01/2021](#)).*

---

<sup>5</sup> Erroneamente riportato nel CdU con prot. n.4/2020.

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **7.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

### **7.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità

### **7.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA**

### **8.1 Descrizione della zona**

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto 2, costituito da fabbricato residenziale del tipo a trullo con annessi lamia, forno a legna e circostante terreno agricolo, è ubicato nell'ambito agrario a nord/ovest del Comune di Ceglie Messapica (BR), alla Contrada "Monte Allegro", a circa 3,500 Km dal perimetro urbano, percorrendo la strada Provinciale n.581 in direzione Martina Franca (TA) per circa 3,200 Km e strada comunale a sinistra per ulteriori 300 m (*si veda [l'Allegato 1b: LOTTO 2 - Elaborati grafici - Tavv. 1 - 2](#)*).

Il comune di Ceglie Messapica, appartenente alla provincia di Brindisi, ha una popolazione residente di circa 19.501 abitanti. Detto comune, è posto a nord/ovest rispetto al proprio territorio provinciale. In particolare, esso confina con i Comuni di Francavilla Fontana, Ostuni, San Michele Salentino, Villa Castelli della stessa provincia di Brindisi e con Martina Franca della provincia di Taranto.

L'intero territorio, ultimo lembo della Murgia di sud – est, presenta morfologia prevalentemente collinare, oltre che in minima parte pianeggiante, rientrando nella Piana di Brindisi, caratterizzandosi per l'elevata vocazione agricola dei suoi terreni.

La cittadina vanta il riconoscimento di città d'arte e terra di gastronomia.

Il territorio si caratterizza per i trulli, le masserie, gli oliveti secolari e le grotte carsiche.

#### **Collegamenti:**

- aeroporto distante 52,00 km circa  
(Aeroporto del Salento - Brindisi)

buono



- autobus a livello extraurbano

nella media





- autostrada distante: 88,00 km circa (A14-Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
47,00 Km circa (A14-Taranto)		
- ferrovia distante 2,10 Km circa (centro urbano di Ceglie Messapica)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto distante 51,50 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 15,80 Km circa (SS7 TA- BR)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### **8.2 Descrizione dettagliata del compendio immobiliare:**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da fabbricato residenziale del tipo a "trullo" con annessi lamia, forno a legna e circostante terreno agricolo con prevalenza di alberi di ulivo di piccola, media e grande mole, il tutto per un'estensione complessiva catastale pari a 8.114,00 mq (comprensiva dell'ente urbano del fabbricato ivi presente).

L'intero compendio immobiliare presenta morfologia con andamento terrazzato dei terreni.





Lungo i confini verso monte è presente un sistema di recinzione con tipici muri in pietra calcarea a secco, di altezza variabile ed a sezione gradonata, con ulteriore delimitazione a mezzo di paletti in ferro di sostegno di rete metallica plastificata.



In particolare, il solo confine ad ovest corrispondente con il viale di accesso carrabile presenta in parte un muro di recinzione in conci di tufo, mentre lungo il confine ad est la recinzione è costituita da un muretto basso in cemento armato dell'altezza di circa 30 cm con soprastante rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, il tutto per un'altezza di circa 1,50 m. L'accesso al terreno avviene dalla strada comunale lungo il confine a nord, a mezzo di un varco in posizione angolare a nord/ovest, delimitato dalla presenza di due colonnine in cemento armato a sostegno di un cancello a due ante in ferro tinte di colore verde. Un ulteriore ingresso al compendio immobiliare avviene dal tratturo interpoderale adiacente al confine ad ovest, che consente l'accesso carrabile al fabbricato (foto di seguito).





Da detto tratturo interpodereale si giunge al terreno di proprietà del lotto 2 dove è ubicato l'ingresso all'area pertinenziale esterna al fabbricato per una estensione di circa 1.308,00 mq, sistemata con pietrame di piccola granulometria opportunamente spianata e costipata, si da rendere carrabile l'intera superficie. In corrispondenza di tale ingresso è ubicata una colonnina con blocchi prefabbricati in cls, nella quale è alloggiato il contatore ENEL quale predisposizione per l'allaccio all'energia elettrica. Come può evincersi dalla documentazione grafica e fotografica in allegato, rappresentativa dello stato dei luoghi, si può considerare l'utilizzo carrabile dell'ampia superficie retrostante al fabbricato, relativa all'area pertinenziale ai fini di un'annessa area a parcheggio delle automobili. Tale circostanza costituisce certamente una condizione favorevole per una più comoda fruizione dell'immobile per gli usi residenziali.

Per quanto attiene il **terreno agricolo**, lo stesso è costituito da un'unica particella avente superficie catastale di 7.857,00 mq. Al riguardo si precisa che la reale superficie adibita a terreno coltivato per gli usi agrari risulta pari a 6.704,00 mq, ottenuta avendo detratto dalla suddetta superficie catastale della particella 445 la porzione dell'area esterna di pertinenza del fabbricato ricadente nella medesima particella, di fatto sistemata per l'uso carrabile.



Il terreno presenta essenze arboree di ulivi di piccola, media e grande mole, con impianto alquanto irregolare ed ubicati in massima parte nella porzione a sud dello stesso, altimetricamente più in alto. Lo stesso con altimetria di circa 290,00 m sul livello medio del mare, ha forma poligonale irregolare allungata in direzione nord/sud con andamento terrazzato, che degrada in direzione est. In particolare le varie porzioni del terreno si caratterizzano per la presenza di tre principali livelli terrazzati, ciascuno delimitato e sostenuto da appositi muretti a secco.

Come detto innanzi, nell'ambito del suddetto terreno, e precisamente nella parte con altimetria intermedia, in prossimità della mezzeria del confine ad ovest, è ubicato il preesistente fabbricato rurale residenziale, attualmente in stato di degrado per inutilizzato da svariati anni. Trattasi di un fabbricato a "trullo" tipico dell'architettura rurale antica Pugliese con annessa "lamia" sul lato destro, avente superficie lorda complessiva di 84,77 mq (comprensiva delle murature esterne aventi spessori rilevanti dell'ordine di oltre 1,00 m) e superficie totale utile di 28,89 mq, realizzato interamente in muratura sia per la struttura di elevazione e sia per il sistema di copertura costituito da tre coni, nella parte a *trullo* centrale e da una volta a botte per il vano 3 della cosiddetta *lamia*. In adiacenza al lato sinistro del trullo è altresì presente un vano legnaia con forno a legna, avente superficie lorda complessiva pari a 17,47 mq e superficie utile complessiva di 5,80 mq. Anche detto vano è realizzato interamente in muratura portante per la struttura in elevazione con copertura voltata a botte ricostruita a mezzo di una soletta in conglomerato cementizio.



In ultimo, in adiacenza al forno a legna sul lato sinistro dello stesso è presente una superfetazione costituita da un ripostiglio esterno, allo stato attuale privo di copertura, realizzato a mezzo di murature in conci di tufo per una superficie di 5,80 mq, che si presume non legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il fabbricato principale si compone di tre distinti vani comunicanti tra loro internamente, di cui il vano 1 ed il vano 3 aventi anche accesso diretto dal fronte principale. In particolare la porzione a trullo si compone di un vano 1 da cui avviene l'accesso, avente superficie utile complessiva di 10,58 mq e coperto a mezzo di due coni, di cui il maggiore con altezza in chiave di 3,92 m ed altezza al piano d'imposta di 1,80 m il secondo cono a copertura dell'alcova, è posto sulla muratura di fondo con altezza più bassa. Dal suddetto vano 1, sul lato a sinistra si accede al vano 2, quest'ultimo avente superficie utile di 4,66 mq e coperto a mezzo di un ulteriore cono con altezza in chiave di 3,24 m ed altezza al piano d'imposta di 1,32 m.

Dal vano 1 della porzione a trullo, sul lato destro, vi è il vano porta di collegamento con il vano 3 costituente la *lamia*, quest'ultimo avente superficie utile di 14,64 e copertura voltata a botte con altezza netta in chiave di 3,13 m ed altezza al piano di imposta pari a 1,68 m.

Le finiture interne al fabbricato, sebbene in avanzato stato di degrado sono le seguenti: pavimentazione in battuto di cemento, paramenti murari e superfici di intradosso delle coperture intonacate a civile di colore bianco. I paramenti murari esterni e le superfici di estradosso delle coperture a cono risultano scialbate a calce, mentre le porzioni piane di copertura e/o voltate a botte, sulla superficie di estradosso, risultano pavimentate a mezzo di lastre di Cursi. Le porte di accesso al trullo ed alla lamia, in stato di degrado, sono rispettivamente del tipo a due ante in ferro la prima e del tipo sempre a due ante ma in legno la seconda, entrambe tinteggiate di colore verde sul fronte esterno. I piccoli finestrini di aerazione presenti nei vani 2 e 3 sono dotati di serramento del tipo ad un'anta in legno. Non sono presenti dotazioni impiantistiche di alcun genere. All'interno del vano 1, sul lato sinistro rispetto all'ingresso, è presente l'imbocco di una cisterna semi interrata per l'accumulo di acqua piovana proveniente dalla copertura del fabbricato. Il manufatto edilizio nel suo complesso è dotato di due camini alimentati a legna di cui uno ubicato nel vano 3 ed uno nel vano legnaia, quest'ultimo con funzione di cucina.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente il fabbricato si trova in stato di degrado per inutilizzo da svariati anni. In particolare si sono riscontrati diffusi quadri umidi, dovuti a fenomeni di umidità di risalita capillare

dal terreno sottostante, oltre che ad infiltrazioni dal sistema di copertura dovuta anche alla presenza diffusa di vegetazione infestante sui paramenti murari esterni e sulla stessa copertura. Il fabbricato nel complesso necessita di un intervento edilizio di risanamento igienico sanitario e quindi di una ristrutturazione sotto il profilo tecnologico e funzionale in conformità alle vigenti normative ai fini di un futuro riutilizzo per l'uso residenziale.

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

### **9.1 Metodologia estimativa**

Considerato che anche in questo caso il compendio immobiliare oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni per i quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Tanto premesso, per quanto attiene le considerazioni inerenti la metodologia estimativa adottata per la determinazione del più probabile valore di stima del presente LOTTO 2, si rimanda integralmente a quanto detto innanzi nel paragrafo 9.1 relativo alla valutazione di stima del LOTTO 1.

### **9.2 Sviluppo valutazione**

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per i beni oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 è sito in agro di Ceglie Messapica (BR), alla c.da Monte Allegro, ovvero in zona agricola a nord/ovest rispetto all'ambito cittadino, ovvero a circa 2,7 km dal perimetro urbano in direzione di Martina Franca (TA);
- **Tipizzazione urbanistica:** *"Contesti Rurali Multifunzionali di tipo produttivo a Valenza Panoramica e Naturalistica - Zona omogenea D4"*, ai sensi del vigente PUG del Comune di Ceglie Messapica;
- **Vetustà del fabbricato:** trattasi di fabbricato di remota edificazione;
- **Stato di conservazione generale:** alquanto fatiscente;
- **Impianti tecnologici:** assenti;
- **Allacci ai pubblici servizi:** assenti, ma vi è la predisposizione all'allaccio all'energia elettrica.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di

beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

**Nota:** *Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che gli immobili possano essere correttamente stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso residenziale.*

Premesso quanto innanzi, ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato del compendio immobiliare del presente LOTTO 2, lo scrivente ha espletato un'indagine diretta del mercato edilizio locale attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel medesimo settore, da cui sono emersi i seguenti dati economici.

Per quanto attiene la valutazione di stima dell'immobile fabbricato di cui al presente LOTTO 2, costituito da un nucleo centrale della tipologia a trullo con due vani adiacenti coperti a mezzo di tre coni ed annesso vano sempre in muratura con copertura voltata a botte ed ulteriore vano legnaia con forno a legna, si possono considerare i medesimi valori unitari adottati innanzi per la valutazione di stima dei fabbricati di cui al precedente LOTTO 1. Nel caso di specie, a parere dello scrivente si può congruamente considerare un valore a corpo di € 15.000,00 per ciascuno dei tre coni, oltre ad un valore venale unitario di € 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale relativamente alle restanti parti di fabbricato in muratura portante ed in carente stato di conservazione, ed annessa area esterna, il tutto per la superficie commerciale di 58,40 mq, determinata utilizzando i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.*

**Nota:** *si precisa che trattandosi di fabbricati di remota edificazione, aventi spessori murari di rilevante dimensione, ai fini del calcolo della superficie commerciale degli stessi si è tenuto conto delle murature perimetrali considerando lo spessore fino ad un massimo di 50 cm.*

Descrizione	Consistenza reale (spessori murari esterni sino ad un max di 50 cm)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vano annesso ai trulli, "lamia" (interamente realizzato in muratura sia per la struttura di elevazione e sia per le strutture di copertura)	23,51	100%	<b>23,51</b>
Legnaia con forno a legna	17,47	50%	<b>8,74</b>
Area esterna di pertinenza sistemata con spianamento atta all'uso carrabile	1307,76	2%	<b>26,16</b>
<b>Totale</b>	<b>1348,74</b>		<b>58,40</b>

Ne consegue che il più probabile valore di stima del fabbricato risulterà pari a:

$$V_{\text{Fabbricato}} = \text{€}(15.000,00 \times 3) + (\text{€} / \text{mq} 600,00 \times \text{mq} 58,40) = \text{€} 80.040,00$$

Per quanto attiene il terreno agricolo annesso al suddetto fabbricato, lo scrivente ritiene di poter valutare lo stesso quale suolo a destinazione meramente agricola.

A tale scopo lo scrivente ha ritenuto di consultare i dati economici, Valori Agricoli Medi Puglia, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare. Al riguardo, relativamente alla Regione Agraria n.1 della Provincia di Brindisi, Comuni di: *Ceglie Messapica*, Cisternino, Fasano, Ostuni, Villa castelli, Annualità 2015<sup>6</sup> (ossia la più recente pubblicata), con riferimento alla coltura prevalente ad "Uliveto" presente sul terreno, si è riscontrato il valore agricolo medio di €/Ha 12.460,00, ovvero pari ad **€/mq 1,246** (si veda [l'Allegato 8: Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Brindisi, annualità 2015, Regione Agraria 1](#)).

Il suddetto valore ordinario "Vo", poc'anzi individuato, va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Tanto premesso, considerate le condizioni di ordinarietà in cui si trova il terreno oggetto di perizia, ed in particolare lo stato di buona vegetazione in cui versano le essenze arboree che non presentano patologie degne di nota, a parere dello scrivente si può incrementare il predetto valore unitario ordinario considerando congruentemente il **valore venale unitario del bene pari ad € 1,50 per metro quadrato di superficie di terreno**.

Il più probabile valore di stima del terreno risulterà dal prodotto tra il valore unitario di €/mq 1,50 e la superficie commerciale, coincidente con la reale estensione del terreno coltivato per l'uso agricolo ad uliveto pari a 6.704,00 mq:

$$V_{\text{terreno}} = \text{€} / \text{mq} 1,50 \times \text{mq} 6.704,00 = \text{€} 10.056,00$$

<sup>6</sup> Pubblicazione in data 25/10/2017.

Ne consegue che la valutazione di stima dell'intero compendio di cui al presente LOTTO 2, data dalla somma dei rispettivi valori, inerenti il fabbricato e l'annesso terreno agricolo, risulta pari a:

$$V_{LOTTO2} = €80.040,00 + €10.056,00 = €90.096,00$$

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 2, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento<sup>7</sup> forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

**Pertanto per il presente:**

<b>LOTTO 2</b>
<b>PIENA PROPRIETÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN AGRO DEL COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA (BR), ALLA CONTRADA MONTE ALLEGRO, COSTITUITO DA TRULLI E LAMIA CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO.</b> IL <u>FABBRICATO</u> È CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 47, P.LLA 447, CAT. A/4, CLASSE 4, CONS. 3 VANI; IL <u>TERRENO</u> È CENSITO IN NCT AL FOGLIO 47, P.LLA 445 (ARE 78.57).
<b>Il più probabile Valore di vendita giudiziaria risulterà pari a:</b> $V = €90.096,00 \times 0,85 = €76.581,60$
<b>Che si ritiene di poter arrotondare a</b> <b>V = € 77.000,00</b> <b>(euro settantasettemila/00)</b>

<sup>7</sup> Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## **LOTTO 3**

### **Diritto di Usufrutto di**

## **ABITAZIONE A SCHIERA**

SITA IN CEGLIE MESSAPICA (BR) CON ACCESSO DA  
VIA ANTONIO AMICO N.7 E DA VIA VITO VITALE N.8

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **1.1 Descrizione sintetica**

**Diritto di Usufrutto** dell'abitazione del tipo edilizio unifamiliare a schiera sita in zona residenziale periferica a sud dell'ambito urbano del Comune di Ceglie Messapica (BR), con accesso<sup>8</sup> principale dalla Via Antonio Amico n.7 ed accesso<sup>9</sup> secondario dalla sottostante Via Vito Vitale n.8. L'immobile si sviluppa su tre livelli di piano (seminterrato, terra e primo) con annessa area esterna di pertinenza, in parte ubicata al piano terra accessibile dalla Via A. Amico ed in parte al piano seminterrato, ma a livello di piano terra rispetto alla sottostante Via V. Vitale.

In particolare il piano terra ed il piano primo, entrambi ad uso abitativo, sono destinati rispettivamente a zona giorno ed a zona notte. Il piano terra della superficie lorda di 72,18 mq e superficie utile di 53,77 mq, oltre ad un balcone della superficie utile di 3,09 mq; il piano primo della superficie lorda di 72,93 mq e superficie utile di 53,50 mq, oltre ad un piccolo balcone della superficie utile di 2,23 mq. Il piano seminterrato destinato a garage di fatto è adibito a tavernetta con annessa lavanderia e locale igienico; esso presenta superficie lorda di 77,78 mq e superficie utile di 56,67 mq. La scala interna del tipo a chiocciola, di collegamento verticale dei tre livelli, occupa la superficie complessiva di 4,33 mq. L'area pertinenziale esterna annessa al piano terra ha superficie complessiva di 59,53 mq, mentre l'area pertinenziale esterna annessa alla porzione immobiliare al piano seminterrato (comprensiva dell'ingombro della scala di collegamento verticale) ha superficie complessiva di 53,30 mq.

Il tutto per una **superficie commerciale dello stesso immobile pari a 229,06 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'abitazione ex DPR 138/98 (*si vedano: [l'Allegato 1c: LOTTO 3 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 2c: LOTTO 3 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

---

<sup>8</sup>Pedonale dal giardino prospiciente la Via Antonio Amico n.7.

<sup>9</sup>Pedonale e carrabile dalla parallela Via Vito Vitale n.8.







**3.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

**3.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

**3.1.4.** Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### **3.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 24/01/2011 al n.1122 Reg. Generale ed al n.227 Reg. Particolare**, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 19/01/2011 dal Tribunale di Ravenna, repertorio 17/11, a favore di [REDACTED], sede in [REDACTED].
  - Importo ipoteca: € 400.000,00;
  - Importo capitale: € 350.716,80.

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria;

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 31/03/2011 al n.6006 Reg. Generale ed al n.1178 Reg. Particolare**, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 03/02/2011 dal Tribunale di Brindisi sezione distaccata di Fasano, repertorio 80, a favore di [REDACTED].
  - Importo ipoteca: € 800.000,00;
  - Importo capitale: € 679.173,11.

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria.

### **3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento**

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.22/2011, Fall. n.21/2011, cron. n.460/2011, Rep. n.34/2011**, emessa dal Tribunale di Brindisi in data 12/07/2011, contro [REDACTED]

**NOTA: DETTA SENTENZA A TUTT'OGGI NON RISULTA TRASCRIITA.**

**3.2.3. Altre trascrizioni:**

**Si segnala la seguente formalità a tutt'oggi non più efficace in quanto oggetto di provvedimento di dissequestro:**

- Sequestro preventivo ex art.321, comma 2 del C.P.P. e 322 ter C.P., trascritto a Brindisi in data 16/11/2010 ai nn.20342/13062, in virtù di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Brindisi in data 12/11/2010, repertorio n.91/2010, a favore della [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

**Annotazione n.1078 del 21/07/2017 (PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO in data 07/07/2017, depositato in data 08/07/2017) (si veda [l'Allegato 5b: Provvedimento di dissequestro](#)).**

**3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'abitazione di cui al presente LOTTO 3 non appartiene ad un edificio classico di tipo condominiale, pertanto non è assoggettata a spese di tal genere. Il tutto salvo il rispetto dell'unitarietà formale delle facciate afferenti allo stesso edificio a schiera, od eventuale presenza di subsistemi impiantistici di uso comune (es. collettore primario di allaccio alla fogna pubblica, ecc.), non riscontrabili attraverso l'ordinario sopralluogo tecnico espletato.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere a carico dei nudi proprietari dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**5.1 Attuali proprietari**

Dall'indagine espletata è emerso che per l'abitazione di cui al presente LOTTO 3 allo stato attuale risulta quanto di seguito:

- **USUFRUTTUARIO** il [REDACTED].
- **NUDI PROPRIETARI** [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2

ciascuno in regime di comunione dei beni in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Brindisi in data 19/01/2018, Repertorio n.61/18, registrato a Brindisi il 19/02/2019 al n.679, serie IV, trascritto a Brindisi il 12/02/2018 al n.2068 Reg. Generale ed al n.1602 Reg. Particolare, contro la

Ai predetti [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto in virtù di atto del notaio Achille Antonio CARRABBA di Ostuni, Repertorio n.11984 del 12/09/2002, trascritto a Brindisi in data 18/09/2002 al n.14462 Reg. Generale ed al n.12208 Reg. Particolare. In detto atto sono intervenuti come parte venditrice il [REDACTED] [REDACTED] in qualità di socio accomandatario e rappresentante legale della [REDACTED] [REDACTED] e come parte acquirente il [REDACTED] per il diritto di usufrutto e la [REDACTED] per la nuda proprietà.

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

All'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ceglie Messapica (BR), con riferimento al fabbricato a cui appartiene l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 3 sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.5547 rilasciata in data 20/06/2000**, a seguito di domanda presentata dalla [REDACTED] in data 02/05/2000, per la "*costruzione di un fabbricato urbano di civile abitazione nella zona 167 - 2° P.E.E.P. Lotto D con piano seminterrato - terra e primo.*";
- **Concessione Edilizia per modifiche a fabbricato in corso di realizzazione** ex C.E. n.5547 del 20/06/2000, **pratica n.5547/A, prot. n.20430 rilasciata in data 27/12/2001**, a seguito di domanda presentata dalla [REDACTED] in data 18/10/2001, per la "*variante al fabbricato in corso di costruzione e di cui alla C.E. n.5547/00 prescrivendo che gli spazi aperti alla testata del lotto siano destinati a verde e non pavimentati.*";
- **Permesso di Abitabilità n.318 del 28/02/2002**, rilasciato al [REDACTED] a seguito di istanza presentata in data 12/02/2002, con il quale si autorizza "*ad abitare o far abitare le abitazioni poste a piano terra e primo piano nonché l'agibilità dei locali al piano seminterrato vincolati a parcheggio con atto del notaio di Persia in data 31.1.2002 n.7480 di rep. e facenti parte dell'immobile realizzato con concessione edilizia n.5547/2000 e variante del 27.12.2001 - 2° PEEP Lotto n."D".*"

Dall'esame del fascicolo agli atti del suddetto Ufficio Tecnico, con riferimento alla medesima unità abitativa, è emersa la sussistenza della seguente:

- **Ordinanza di sospensione dei lavori n.51 Reg. Ord., prot. n. 7449, emessa dal Dirigente dell'UTC di Ceglie Messapica (BR) in data 12/04/2005** inerente alcuni lavori eseguiti presso l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 3, in difformità della Concessione Edilizia n.5547 del 20.06.2000, e precisamente:

*"Modifica della destinazione d'uso del vano localizzato al piano seminterrato da locale con vincolo a parcheggio, in parte a locale tinello - cucina (per una superficie utile di mq. 45,16 circa), in parte a locale deposito (per una superficie utile di mq. 15,63 circa) e WC (per una superficie utile di mq. 3,37 circa). L'altezza utile interna misura ml. 3,37 circa.*

*Lo spazio scoperto di pertinenza ad ovest dell'abitazione risulta completamente pavimentato, quello antistante l'abitazione presenta un diverso disegno e dimensioni delle aree pavimentate rispetto a quelle destinate a verde. La rampa di scale di collegamento tra i due spazi di pertinenza dell'abitazione sono traslate rispetto a quella di cui al progetto di variante approvato".*

*(si veda [l'Allegato n.7: LOTTO 3 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ceglie Messapica](#)).*

## **6.2. Situazione urbanistica**

- **PUG – Piano Urbanistico Regionale** vigente, l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 3 ricade in *"Zone di completamento in contesto periferico - Zona omogenea B4"*.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta zona, le NTA del PUG riporta quanto segue:

### **"ART. 5.5.7 Zone di completamento in contesto periferico - Zona omogenea B4**

1. *Comprende un quartiere satellite di edilizia economica e popolare sito a sud della città, senza continuità fisica con la stessa, ormai del tutto attuato, frutto di variante al PdF negli anni 80 del secolo scorso.*

2. *Per gli interventi edilizi valgono le norme dettate nella parte strutturale ed inoltre:*

*- per i lotti che consentono di ricavare parcheggi esterni nella quantità min. di 1 mq/10 mc di volume edificato nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza, l'attuale superficie destinata a parcheggio coperto può essere destinata a servizi per la residenza (artigianato di servizio, negozi, studi professionali, ambulatori, ecc.) laddove sussistono le condizioni igienico - sanitarie e previo Permesso di costruire."*

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **7.1. Conformità edilizia**

L'unità abitativa costituente il presente LOTTO 3 allo stato attuale risulta parzialmente difforme rispetto al progetto approvato di cui all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Ceglie Messapica, ovvero la C.E. in variante, pratica n.5547/A, prot. n.20430 del 27/12/2001. Al riguardo, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo, e l'elaborato grafico di cui al suddetto titolo abilitativo emergono le medesime difformità riportate nella sopracitata ordinanza di sospensione dei lavori n.51 Reg. Ord., prot. n.7449 del 12/04/2005. In particolare le opere in difformità riscontrate al piano seminterrato risultano allo stato finito.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

**Per regolarizzare sotto il profilo urbanistico la situazione immobiliare ad oggi presente necessita ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto approvato con la C.E. in variante n.5547/A del 27/12/2001.**

**Al riguardo, considerato che il LOTTO 3 oggetto di vendita giudiziaria nel presente fallimento è rappresentato dal diritto di usufrutto dell'abitazione di che trattasi, l'onere amministrativo e finanziario della suddetta regolarizzazione urbanistico – edilizia spetta ai nudi proprietari dell'immobile, i quali dovranno presentare istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria, ex art. 46 del DPR 380/2001 e ssmmi.**

### **7.2. Conformità catastale**

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto presente agli atti catastali, sebbene, all'esito della regolarizzazione urbanistico - edilizia della stessa si dovrà procedere all'allineamento della planimetria catastale in conformità al progetto approvato con la C.E. in variante n.5547/A del 27/12/2001, ovvero in conformità al nuovo titolo edilizio in sanatoria da richiedere. Anche detto adempimento di variazione catastale e relativi oneri finanziaria sono di spettanza dei nudi proprietari dell'immobile.

### **7.3. Conformità urbanistica**

**L'unità immobiliare appartiene ad un edificio di tipo a schiera conforme al progetto di variante alla zona 167 – 2° PEEP – Lotto D. Tale edificio a schiera risulta conforme al predetto piano urbanistico attuativo. Il tutto come**

evincibile dallo stralcio della Tav.7 del medesimo piano urbanistico attuativo, di cui alla TAV.UNICA relativa alla C.E. in variante n.5547/A del 27/12/2001 (*si veda [l'Allegato n.7: LOTTO 3 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ceglie Messapica](#)*).

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA

### 8.1 Descrizione della zona

L'abitazione di cui al presente LOTTO 3 è ubicata nel Comune di Ceglie Messapica (BR) avente 19.525 abitanti. La cittadina vanta il riconoscimento di città d'arte e terra di gastronomia. Il territorio si caratterizza per i trulli, le masserie, gli oliveti secolari e le grotte carsiche. Il territorio comunale si estende per 132,02 km<sup>2</sup> nella parte meridionale dell'altopiano delle Murge tra la Valle d'Itria ed il Salento, in una zona collinare al confine con la pianura salentina chiamata Soglia messapica. Il comune si trova a 31 km da Taranto e a circa 35 km da Brindisi; confina con Ostuni (distanza 11 km), Martina Franca (17 km), Villa Castelli (8 km), Francavilla Fontana (14 km) e San Michele Salentino (10 km). In particolare l'immobile è sito in zona residenziale periferica a sud dell'ambito urbano del Comune di Ceglie Messapica (BR), con accesso principale dalla Via Antonio Amico n.7 ed accesso secondario dalla sottostante Via Vito Vitale n.8. Trattasi di una zona dotata delle principali opere infrastrutturali con traffico moderato (*si veda [l'Allegato 1c: LOTTO 3 - Elaborati grafici - rif. Tavv. 1 - 2](#)*).

#### Collegamenti:

- aeroporto distante 52,00 km circa (Aeroporto del Salento - Brindisi)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante: 88,00 km circa (A14-Bari) 47,00 Km circa (A14-Taranto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 1,80 Km circa (centro urbano di Ceglie Messapica)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto distante 51,50 km circa (Brindisi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 15,80 Km circa (SS7 TA-BR)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Qualità e rating interno immobile:</b>		
- livello di piano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità abitativa oggetto di perizia appartiene ad un edificio di tipo unifamiliare a schiera, distribuita su tre livelli di piano (seminterrato, terra e primo), di cui i piani terra e primo ad uso abitativo ed il piano seminterrato destinato a garage, di fatto è adibito a tavernetta abitabile con annessa lavanderia e locale igienico.

Dal punto di vista della tecnologia costruttiva, l'immobile è realizzato con struttura in elevazione intelaiata con pilastri e travi in c.a. e strutture di orizzontamento costituite da solaio piano in latero – cemento, con sistema di copertura a falde inclinate e sovrastruttura in tegole. Le facciate esterne sono intonacate a civile e tinteggiate di colore grigio molto chiaro. I vani finestra e porta/finestra esterne sono dotati di serramenti con telaio in alluminio anticorodal di colore bianco e pannelli in vetro camera. È altresì presente un ulteriore serramento esterno, del tipo a "persiana" in alluminio anticorodal di colore verde, avente funzione di oscuramento e antintrusione.

Il collegamento verticale interno tra i tre livelli dell'abitazione avviene a mezzo di una scala in cemento armato del tipo a chiocciola i cui gradini sono vincolati a sbalzo da un pilastro circolare centrale. Detti gradini presentano le pedate rivestite a mezzo di lastre in travertino lucidate sulla faccia a vista.

Il piano terra dell'abitazione, adibito a zona giorno, presenta altezza netta interna di 2,70 m, superficie lorda complessiva pari a 72,18 mq e superficie utile complessiva di 53,77 mq, oltre alla superficie lorda di 59,53 mq relativa all'area esterna di pertinenza da cui avviene l'accesso pedonale a detto livello di piano dal civico 7 della pubblica Via Antonio Amico ed oltre alla ulteriore superficie lorda di 3,62 mq relativa

ad un balcone sul fronte retrostante l'immobile, prospiciente la pubblica Via Vito Vitale.

Detto livello di piano si compone dei seguenti ambienti: ingresso/soggiorno della superficie utile pari a 33,13 mq, cucina/pranzo della superficie utile pari a 14,07 mq ed annesso locale igienico della superficie utile di 4,48 mq, con antibagno della superficie utile di 2,08 mq.

Il piano primo dell'abitazione, adibito a zona notte, presenta altezza netta interna di 2,70 m ad eccezione del locale igienico (altezza netta interna di 2,55 m per la presenza di un piccolo gradino e di un controsoffitto), superficie lorda complessiva pari a 72,93 mq e superficie utile complessiva di 53,50 mq, oltre alla superficie di 2,87 mq relativa ad un balcone prospiciente la pubblica Via Antonio Amico. Detto livello di piano si compone dei seguenti ambienti: connettivo di distribuzione della superficie utile pari a 4,56 mq, camera da letto 1 (matrimoniale o doppia) della superficie utile pari a 14,79 mq ed annessa cabina armadio della superficie utile di 3,36 mq, locale igienico della superficie utile di 8,66 mq, camera da letto 2 (singola) della superficie utile di 10,44 e camera da letto 3 (singola) della superficie utile di 11,69 mq.

Il piano seminterrato dell'immobile, destinato e legittimato a garage per l'intera superficie utile relativa ad un unico locale, è stato di fatto trasformato con la suddivisione in due ambienti principali, il primo attrezzato a tavernetta direttamente collegata verticalmente all'abitazione al piano terra attraverso la scala a chiocciola con accesso diretto all'area pertinenziale esterna al medesimo piano seminterrato, ed il secondo ambiente utilizzato come vano polifunzionale (deposito, lavanderia/stireria ed annesso locale igienico) avente accesso diretto dalla pubblica Via Vito Vitale n.8.

Nel dettaglio la porzione immobiliare al piano seminterrato presenta altezza netta interna di 3,90 m ad eccezione del locale igienico (altezza netta interna di 2,14 m, per la presenza di un vano soppalco ad uso deposito soprastante avente altezza netta interna di 1,50 m), superficie lorda complessiva pari a 77,78 mq e superficie utile complessiva di 56,67 mq, oltre alla superficie di 53,30 mq relativa all'area esterna di pertinenza. Detta area esterna è direttamente accessibile dalla pubblica Via Vito Vitale a mezzo di un cancello carrabile per il parcheggio auto all'aperto.

Come già detto da tale area esterna, ubicata in posizione di testata dell'edificio a schiera, vi è l'accesso diretto al vano tavernetta, oltre all'accesso all'area esterna ubicata al piano terra dell'abitazione a mezzo di una scala in muratura del tipo ad "L", al di sotto della quale è presente un piccolo vano ripostiglio della superficie lorda di circa 3,89 mq.



In particolare il piano seminterrato ad oggi presenta il vano taverna della superficie utile pari a 37,29 mq attrezzato con un bancone in muratura adibito a zona cottura, rivestito con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 10 cm x 10 cm), il vano polifunzionale ad uso deposito/lavanderia della superficie utile di 15,45 mq, locale igienico della superficie utile di 3,92 mq, oltre ad un soppalco ad uso deposito soprastante il medesimo locale igienico della superficie utile di 4,60 mq.

Con riferimento alle aree pertinenziali esterne dell'abitazione, si precisa che l'area esterna al piano seminterrato è interamente pavimentata con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 30 cm x 30 cm circa) di colore grigio mentre l'area esterna al piano terra risulta in parte pavimentata in maniera analoga al piano seminterrato ed in parte è sistemata a verde.

L'abitazione presenta le seguenti finiture interne: la pavimentazione in tutti gli ambienti del piano terra e del piano primo è realizzata a mezzo di piastrelle quadrate (formato 45 cm x 45 cm) in materiale ceramico di colore bianco venato grigio chiaro, disposte a 45°, con sistema di battiscopa in analogo materiale; il piano seminterrato presenta una pavimentazione in tutti gli ambienti con piastrelle quadrate (formato 30 cm x 30 cm) in materiale ceramico di colore beige. I paramenti murari sono intonacati a civile e tinteggiati di colore beige o bianco nella gran parte dei vani ad eccezione di un paramento murario nell'ingresso/soggiorno il quale risulta rivestito in roccia calcarea per l'intera altezza; le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Il locale igienico al piano terra presenta un rivestimento dei paramenti murari perimetrali per l'altezza di circa 2,40 m, realizzato a mezzo di piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm x 20 cm circa) di colore bianco, disposte ortogonalmente. Tale vano igienico è dotato di un vaso con cassetta di scarico esterna in vetro china di colore bianco e di box doccia, mentre nell'antibagno è presente un lavabo. Il locale igienico del piano primo presenta un rivestimento dei paramenti murari perimetrali per tutta l'altezza, realizzato con piastrelle rettangolari in materiale ceramico (formato 25 cm x 50 cm), di colore grigio chiaro, disposte ortogonalmente. Detto vano igienico è dotato degli elementi sanitari quali lavabo con sottostante mobiletto in legno, bidet e vaso con cassetta di scarico esterna, tutti in vetro china di colore bianco con rubinetteria in acciaio; tale bagno è dotato anche di vasca idromassaggio/box doccia. Il locale igienico al piano seminterrato presenta il rivestimento sui due paramenti murari a cui sono addossati gli elementi sanitari. Detto rivestimento per un'altezza di 2,00 m è realizzato con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm x 20 cm), di colore bianco. Gli elementi sanitari presenti sono: lavabo su colonna e vaso con

cassetta di scarico esterna, tutti in vetro china di colore bianco con rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono del tipo ad un'anta in legno di colore ciliegio, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in ottone, ad esclusione della porta di accesso al locale igienico del piano seminterrato la quale è ad un'anta con telaio in alluminio anticorodal di colore bianco e pannelli in PVC e della porta di accesso al vano ad uso deposito/lavanderia allo stesso piano la quale è una porta tagliafuoco REI ad un'anta. Il locale deposito/lavanderia al piano seminterrato risulta direttamente accessibile dalla pubblica Via Vito Vitale a mezzo di un ampio vano porta. Come da progetto autorizzato, tale accesso è preposto all'uso carrabile inerente la destinazione d'uso di cui al vincolo a parcheggio, innanzi citato, afferente all'intero piano seminterrato. Il vano porta carrabile è dotato di vetrina con telaio in alluminio anticorodal di colore bianco, costituita da un'anta fissa ed una mobile, oltre ad ulteriore serramento sul fronte esterno costituito da serranda avvolgibile in acciaio zincato.

La porta d'ingresso all'unità abitativa è del tipo a quattro ante in alluminio anticorodal di colore nero, di cui due ante laterali fisse e due ante centrali mobili, del tipo non blindata e con pannelli in vetro centrali.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'unità abitativa è dotata di:

- impianto elettrico, citofonico, televisivo sotto traccia con interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore grigio;
- impianto di riscaldamento autonomo, dotato di radiatori del tipo in alluminio e di fancoil a parete (principalmente al piano terra ed al piano primo), a mezzo di caldaia ubicata sul balcone al piano terra dell'abitazione di che trattasi, alimentata a gas metano, predisposta anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto di raffrescamento, a mezzo di climatizzatori mono-split distribuiti nel piano seminterrato e nel piano primo;
- impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 3 si trova in buono stato di conservazione.

### **8.3 Consistenza**

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza Reale [mq]</b>	<b>Coefficiente di omogeneizzazione %</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>
Locali al piano seminterrato	77,78	80%	62,22
Area esterna di pertinenza al piano seminterrato (superficie non eccedente quella dell'unità abitativa)	53,30	10%	5,33
Abitazione al piano terra	72,18	100%	72,18
Balcone al piano terra	3,62	30%	1,09
Area esterna di pertinenza al piano terra (superficie non eccedente quella dell'unità abitativa)	59,53	10%	5,95
Abitazione al piano primo	72,93	100%	72,93
Balcone al piano primo	2,87	30%	0,86
Torrino scala	9,77	60%	5,86
Terrazzino annesso al torrino scala	8,79	30%	2,64
<b>Totale:</b>	<b>360,77</b>		<b>229,06</b>

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

### **9.1 Metodologia estimativa**

Considerato che anche in questo caso l'immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni per i quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Tanto premesso, per quanto attiene le considerazioni inerenti la metodologia estimativa adottata per la determinazione del più probabile valore di stima del presente LOTTO 3, si rimanda integralmente a quanto detto innanzi nel paragrafo 9.1 relativo alla valutazione di stima del LOTTO 1.

### **9.2 Sviluppo valutazione**

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** trattasi di un'abitazione unifamiliare del tipo a schiera costituita da piano seminterrato, terra e primo sita in zona periferica a sud dell'ambito urbano del Comune di Ceglie Messapica (BR), con accesso principale (pedonale) dalla Via Antonio Amico n.7 ed accesso secondario (pedonale e carrabile) dalla sottostante Via Vito Vitale n.8;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zone di completamento in contesto periferico - Zona omogenea B4", ai sensi del vigente PUG del Comune di Ceglie Messapica (BR);
- **Vetustà:** l'abitazione ad oggi ha maturato non meno di 18 anni di vita,

considerato che per la stessa risulta rilasciato dal Comune di Ceglie Messapica il Permesso di Abitabilità n.318 del 28/02/2002;

- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in buono stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione nel suo complesso è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento di climatizzazione caldo – freddo e idrico – fognante;
- **Allacci ai pubblici servizi:** l'immobile presenta l'allaccio alla pubblica fornitura elettrica, idrica, fognante e del gas metano;
- **Barriere architettoniche:** presenti in quanto l'abitazione si sviluppa su tre livelli di piano privi di collegamento verticale meccanizzato (ascensore), collegati internamente a mezzo di una scala del tipo a chiocciola non accessibile da parte di portatori di handicap su carrozzina. Tuttavia l'abitazione risulta visitabile solo nella zona giorno a livello di piano terra.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

**Nota:** Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che l'immobile possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso residenziale.

Premesso quanto innanzi, ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato dell'abitazione di cui al presente LOTTO 3, lo scrivente ha espletato un'indagine diretta del mercato edilizio locale attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel medesimo settore.

Al riguardo per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, appartenente ad un edificio di tipo unifamiliare a schiera, nella zona di riferimento, sono emersi valori ordinari unitari relativi ad immobili di nuova edificazione pari ad € 1.100,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente valutazione di stima, ed in particolare tenuto della vetustà dello stesso, a parere dello scrivente si può apportare un abbattimento del 20% al predetto valore ordinario unitario di €/mq 1.100,00 relativo ai nuovi edifici, ottenendo il **valore venale unitario della presente abitazione pari ad €/mq 880,00.**

Premesso quanto innanzi, il più probabile valore di stima dell'abitazione di cui al presente LOTTO 3, ovvero riferita al valore dell'intera proprietà, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 880,00, e la superficie totale commerciale di 229,06 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\substack{\text{Valore abitazione} \\ \text{Interproprietà}}} = \text{€/mq } 880,00 \times \text{mq } 229,06 = \text{€ } 201.572,80$$

A questo punto occorre considerare che nella massa attiva del presente fallimento ricade solo il diritto di usufrutto dell'immobile di che trattasi. Pertanto il calcolo dell'usufrutto, espletato con l'ausilio del sito internet dello studio legale Andreani ([si veda l'Allegato 9: LOTTO 3 - Tabella di calcolo dell'usufrutto](#)), considerando l'età di 52 anni dell'usufruttuario, induce ad individuare il valore del predetto usufrutto pari al 70% del valore dell'intera proprietà, ovvero pari a:

$$V_{\text{Valore usufrutto}} = \text{€ } 201.572,80 \times 0,70 = \text{€ } 141.100,96$$

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 3, come richiesto dallo specifico quesito, occorre applicare un abbattimento<sup>10</sup> forfettario pari

---

<sup>10</sup> Tale abbattimento per la determinazione del **prezzo base d'asta** del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

al 15% del valore di stima innanzi determinato.

**Pertanto per il presente:**

<b>LOTTO 3</b>
<b>DIRITTO DELL'INTERA QUOTA DI USUFRUTTO DELL'ABITAZIONE DEL TIPO A SCHIERA SITA NEL COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA (BR), ALLA VIA ANTONIO AMICO 7 E VIA VITO VITALE 8, CENSITA IN NCEU AL FOGLIO 87, P.LLA 1297, SUB.14, CAT. A/2, CLASSE 4, CONS. 10,5 VANI.</b>
<b>Il più probabile Valore di vendita giudiziaria risulterà pari a:</b> $V = €141.100,96 \times 0,85 = €119.935,82$
<b>Che si ritiene di poter arrotondare a</b> <b>V = € 120.000,00</b> <b>(euro centoventimila/00)</b>

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brindisi, 20/01/2021

In fede  
Ing. Giovanni CELLIE

- 
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.