

TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO

CON CESSIONE DI BENI N° 298/08

GIUDICE DELEGATO

Dr. [REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dott.ssa [REDACTED]

LIQUIDATORE

Avv. [REDACTED]

**AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE TECNICA DI
PERIZIA GIUDIZIALE DEPOSITATA IN CANCELLERIA
IN DATA 16.06.2008.**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giovanni CELLIE

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale
fanno parte:

1. Elenco allegati;
2. Allegati dal n°1 al n°13;
3. Specifica per competenze professionali.

PREMESSA

Il Giudice Delegato Dr. [REDACTED] con provvedimento in data 09.01.2012, depositato in Cancelleria in pari data, ha disposto che il sottoscritto ing. Giovanni CELLIE provveda a redigere l'aggiornamento della valutazione dei beni immobili facenti parte del presente Concordato Preventivo, già periziati dallo scrivente C.T.U. con la relazione tecnica di perizia giudiziale depositata in cancelleria in data 16.06.2008 (*si veda l'Allegato n°1: Copia fotostatica del provvedimento giudiziale in data 09.01.2012*).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per effettuare i vari sopralluoghi tecnici di verifica dello stato dei luoghi presso i beni immobili di che trattasi, lo scrivente si è avvalso della collaborazione di un coadiutore. Inoltre, 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, lo scrivente si è avvalso dell'uso del mezzo proprio.

Inoltre, per uniformità di esposizione ed argomentazione della presente relazione di aggiornamento (della predetta relazione tecnica di perizia giudiziale), lo scrivente sentito il G.D., ha strutturato la stessa in risposta ai quesiti standard di cui al verbale di giuramento dell'esperto relativo alle procedure di fallimenti ed esecuzioni immobiliari pendenti presso il Tribunale di Brindisi.

Ciò premesso, per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente C.T.U. ha nuovamente espletato presso gli stessi immobili i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, amministrativa presso l'U.T.C. e catastale presso l'Agenzia del Territorio, di cui si espongono di seguito i risultati.

RISPOSTE AL QUESITO N° 1**1-a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Provveda il perito all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti.

A seguito dell'accertamento ipocatastale espletato per conto dello scrivente, dalla "OMNIA Servizi", con sede in Brindisi alla Via Saponea n° 71 in data 20.06.2012,

si evince che i beni immobili oggetto di pignoramento di cui al presente Concordato Preventivo n°298/08 - [REDACTED]

[REDACTED] risultano i seguenti:

- 1) *Opificio sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso – Scuole Pie censito in N.C.E.U. al foglio 90, particella 45, categoria D/1;*
- 2) *Negoziato sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via P. Giovanni XXIII n°4, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio 135, particella 1606, subalterno 5, categoria C/1, consistenza 36 mq;*
- 3) *Locale deposito sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Balilla n°43, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio 135, particella 2311, subalterno 6, categoria C/2, consistenza 20 mq;*
- 4) *Terreno sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso, censito in N.C.T. al foglio 90, particella 143, consistenza are 78.70;*
- 5) *Terreno sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso, censito in N.C.T. al foglio 90, particella 101, consistenza ha 01.64.28;*
- 6) *Fabbricato rurale sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso, censito in N.C.T. al foglio 90, particella 45, consistenza are 01.85;*
- 7) *Terreno sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso, censito in N.C.T. al foglio 90, particella 38, consistenza ha 05.37.72;*
- 8) *Terreno sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso, censito in N.C.T. al foglio 90, particella 7, consistenza are 91.72;*
- 9) *Fabbricato rurale sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso, censito in N.C.T. al foglio 90, particella 171, consistenza centiare 18;*
- 10) *Terreno sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso, censito in N.C.T. al foglio 90, particella 73, consistenza are 68.00.*

(si veda l'Allegato n°2: 2a – Rapporto risultanze ipocatastali redatto dalla OMNIA SERVIZI in data 20.06.2012; 2b - Copia fotostatica delle ispezioni ipotecarie in data 20.06.2012)

Nota 1: Alcuni dei suddetti beni immobili oggetto di pignoramento attualmente risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio con differenti identificativi catastali, scaturiti a seguito di variazioni per frazionamento e fusione, eseguite in data successiva alla data di emissione del pignoramento immobiliare per tener conto della reale situazione dello stato dei luoghi, il tutto come meglio precisato nel seguito in risposta al sub-quesito 1-d della presente relazione, "identificazione catastale degli immobili".

Al fine di accertare l'attuale stato dei luoghi dei predetti beni immobili lo scrivente ha espletato ulteriori sopralluoghi ricognitivi presso gli stessi.

In particolare con riferimento al fabbricato adibito a stabilimento caseario di cui al

precedente punto 1), considerata la difformità esistente tra lo stato dei luoghi e quanto censito agli atti catastali, in merito alla rilevante consistenza del complesso fabbricato realizzato in ampliamento rispetto alla preesistenza, lo scrivente ha proceduto alla regolarizzazione dei predetti atti catastali. Ciò al fine di poter consentire la regolare e formale emissione del decreto di trasferimento, a conclusione della procedura di vendita giudiziaria, a cui la presente relazione peritale è propedeutica.

In particolare, la sagoma del complesso fabbricato non risultava conforme a quella riportata nella mappa del N.C.T., inoltre lo stesso fabbricato risultava censito in N.C.E.U. solo parzialmente. Nello specifico era accatastato all'urbano il solo fabbricato principale costituente lo stabilimento caseario di che trattasi, di contro non risultavano censite le parti realizzate in ampliamento allo stesso immobile, quest'ultime prive di titolo autorizzativo. Le porzioni realizzate in ampliamento sono costituite da un fabbricato destinato ad uffici, un manufatto in cui sono ubicate le celle frigorifere e due manufatti ad uso deposito, oltre ad alcune superfici coperte nell'ambito dell'area pertinenziale esterna, realizzate a mezzo di strutture in metallo con copertura in lamiera grecata, il tutto posto a servizio del fabbricato principale per lo svolgimento dell'attività di stabilimento caseario.

A tal riguardo lo scrivente ha provveduto dapprima a predisporre, previo rilievo topografico dello stato dei luoghi, la variazione della sagoma del fabbricato in oggetto "per ampliamento" della mappa del catasto terreni. Successivamente ed in data 22.01.2013, si è provveduto alla notifica del Tipo Mappale, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, presso L'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Ceglie Messapica, relativo ai terreni censiti in catasto al foglio 90, p.lle 101, 143, 183, 45 e 7. In data 28.01.2013, all'esito dell'attestazione di avvenuto deposito del predetto tipo mappale presso l'UTC di Ceglie Messapica avvenuta in data 24.01.2013 *(si veda l'Allegato n° 3a: Copia fotostatica della notifica del Tipo Mappale presso l'Ufficio Tecnico – settore Urbanistica del Comune di Ceglie Messapica in data 22.01.2013)*, lo scrivente ha presentato agli atti dell'Agenzia del Territorio la denuncia di variazione di che trattasi, ed in data 29.01.2013 la stessa è stata approvata con prot. n° 2013/BR0010135 *(si veda l'Allegato n° 3: 3b - Copia fotostatica del Tipo Mappale per aggiornamento cartografico depositato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Brindisi in data 28.01.2013, 3c – Copia fotostatica dell'attestato di approvazione del Tipo Mappale, protocollo n° 2013/BR0010135, rilasciato dall'ufficio dell'Agenzia delle entrate di Brindisi – Territorio in data 29.01.2013)*.

Successivamente, lo scrivente ha provveduto a censire in N.C.E.U. tutte le porzioni di immobile realizzate in ampliamento (*si veda l'Allegato n° 3: 3d - Copia fotostatica del mod.D1 - Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare urbana, depositato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Brindisi in data 06.02.2013, 3e – Copia fotostatica della ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, protocollo n°BR0013798, rilasciato dall'ufficio dell'Agenzia delle entrate di Brindisi – Territorio in data 07.02.2013*).

1-b. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Provveda il perito alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n°47/85, n°724/94 e n°326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n°28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno.

Con riferimento alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico di ciascun immobile fabbricato oggetto della presente relazione, lo scrivente riporta di seguito quanto accertato a seguito dell'indagine espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica (Br), e già riportato nella propria relazione di C.T.U. depositata in data 16.06.2008, implementando la risposta al presente sub quesito con ulteriori indicazioni circa l'eventuale sanabilità delle irregolarità riscontrate.

–Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada “Scuole Pie – Falascuso”.

Facendo riferimento a quanto rappresentato graficamente nella tav. 3 di cui all'allegato 6 alla presente relazione, relativamente allo stato di legittimità urbanistica opportunamente segnalato con apposito retino di diverso colore, il complesso fabbricato ad oggi accertato, risulta costituito da:

- 1) **Fabbricato originario** avente superficie lorda pari a 118,27 mq, legittimato urbanisticamente in quanto rinveniente da epoca anteriore al 01.09.1967, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica n°765 del 1967, più nota come *Legge Ponte*, in virtù della quale (rif. Art. 10, sostituzione dell'art. 31 L.1150/1942) l'edificazione relativa all'intero territorio comunale, e quindi anche nell'agro, veniva assoggettata al rilascio di apposita licenza edilizia;
- 2) **Ampliamento al preesistente fabbricato** per una superficie complessiva lorda pari a 877,43 mq, assentito in virtù del P.d.C. in sanatoria n°5363/a,

rilasciato dall'U.T.C. di Ceglie Messapica in data 11.08.2006;

- 3) **Opere e manufatti accessori realizzati in ampliamento ai suddetti fabbricati**, in assenza di titolo autorizzativo, e quindi da regolarizzare sotto il profilo urbanistico. In particolare si tratta della superficie complessiva pari a 3.060,20 mq, di cui 624,37 mq per fabbricati e 2.435,82 mq per tettoie e verande aperte.

In particolare, per quanto attiene alla parte di fabbricato di cui al precedente punto 2) dall'indagine espletata presso l'U.T.C. di Ceglie Messapica è risultato quanto segue:

In data 23.04.1998 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5363**, ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 47/1985, intestata al sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.1963, per opere eseguite in assenza della relativa concessione edilizia, ovvero per *"Ampliamento del caseificio annesso all'azienda agricola Scuole Pie – Falascuso, nonché i relativi impianti tecnologici"* (si veda l'**Allegato n° 4: 4a₁** - Copia fotostatica della C.E. n° 5363 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Ceglie Messapica in data 23.04.1998; **4a₂** - Copia fotostatica dell'elaborato grafico di progetto di cui al C.E. n° 5363 del 23.04.1998, tavola n° 3 "Pianta, prospetti e sezioni del caseificio annesso all'azienda agricola – scala 1:50 e 1:100").

Successivamente, per il suddetto immobile sono state presentate n° 2 Comunicazioni di Inizio Attività Edile: la prima avente prot. n° 8751 del 05.05.1998 e la seconda avente prot. n° 23484 del 25.11.1998.

Inoltre, in **data 22.01.1999** l'U.T.C. di Ceglie Messapica ha rilasciato l'**Autorizzazione d'uso**, cron. n° 170, con la quale *"AUTORIZZA il sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.5.1963 ad usare l'immobile sito in C.da Scuole Pie Falascuso con destinazione di caseificio e realizzato con concessione edilizia n.5363 del 23.4.1998 e successive comunicazioni inizio attività edile n.8751 di prot. del 5.5.1998, e n.23484 di prot. del 25.11.1998"* (si veda l'**Allegato n° 4b**: Copia fotostatica dell'autorizzazione d'uso n° 170 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Ceglie Messapica in data 22.01.1999). A tal riguardo, in data 09.06.2006 l'U.T.C. di Ceglie Messapica, a seguito di istanza del sig. [REDACTED] presentata in data 31.05.2006, ha rilasciato l'attestazione riportante la seguente precisazione: *"Che l'agibilità rilasciata al Sig. [REDACTED] (N.170 del 22.1.1999) - per l'immobile in C.da Scuole Pie – Falascuso con destinazione di Caseificio e realizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n.5363 del 23.4.1998 e successive DIA era estesa anche ai locali destinati ad alloggio custode sempre all'interno dello stesso immobile anche se involontariamente non richiamati nel*

certificato di agibilità in questione.” (si veda l’Allegato n°4c: Copia fotostatica dell’attestazione rilasciata dall’U.T.C. di Ceglie Messapica in data 9.06.2006).

Infine, **in data 11.08.2006**, è stato rilasciato dall’U.T.C di Ceglie Messapica il **Permesso di Costruire in sanatoria n°5363/A**, ai sensi dell’art. 36 del D.L.vo 27.12.2002 n° 301, intestato al sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.1963, codice fiscale [REDACTED] relativo ai *“lavori di modifiche ad alcune tramezzature e smontaggio delle prefabbricate per una diversa distribuzione di spazi interni e facenti parte di un più ampio caseggiato realizzato con C.E. n°5363 del 23 aprile 1998, ubicato in contrada Scuole Pie – Falascuso e censito in Catasto al Foglio 90 particella 45, ed in conformità degli allegati elaborati tecnici.”* Con la precisazione che *“A seguito delle opere eseguite non mutano le condizioni di agibilità già rilasciata con la precedente autorizzazione”* (si veda l’Allegato n°4: **4d**, - Copia fotostatica del P.d.C. in sanatoria n°5363/A rilasciato dall’U.T.C. del Comune di Ceglie Messapica in data 11.08.2006; **4d**, Copia fotostatica dell’elaborato grafico di progetto di cui al P.d.C. in sanatoria n°5363/A del 11.08.2006).

Dal confronto tra l’elaborato grafico relativo all’ultimo titolo autorizzativo e lo stato attuale dei luoghi, si è riscontrata una sostanziale conformità per quanto attiene il fabbricato principale costituente il presente stabilimento caseario. Tuttavia, come già detto innanzi, in ampliamento allo stesso fabbricato risultano realizzate alcune superfici coperte con tettoie in struttura metallica a mezzo di pannelli in lamiera grecata, oltre ad alcuni fabbricati accessori, tutti privi di titolo autorizzativo, come meglio rappresentato graficamente in allegato n°6, tav.3. In particolare le superfici coperte con tettoie in lamiera grecata sono ubicate nell’ambito dell’area pertinenziale esterna al fabbricato principale e risultano utilizzate a vario scopo per finalità connesse allo svolgimento della stessa attività casearia. Nello specifico le stesse sono adibite a parcheggio automezzi, a zona di carico e scarico latte, a zona di stoccaggio acqua, a zona di carico prodotti finiti, a zona di ricovero di impianti idraulici, a zona di ricovero delle celle frigorifere per la conservazione delle materie prime e dei prodotti finiti. Non risultano altresì autorizzati il capannone in lamiera grecata per il ricovero di macchine ed attrezzi agricoli e l’edificio in muratura adibito ad uffici, entrambi realizzati nell’ambito dell’area pertinenziale esterna al fabbricato principale lungo il fronte esposto ad est, oltre ad un fabbricato ad uso deposito ubicato in zona decentrata rispetto al fabbricato principale, lungo il fronte esposto a nord e raggiungibile attraverso un viale interno allo stesso compendio immobiliare (si veda l’Allegato n°6 – elaborati

grafici: Tav.3 LOTTO "A" - Pianta piano terra – Rilievo metrico architettonico dello stato dei luoghi con individuazione dei punti di ripresa fotografica, con la rappresentazione della legittimità urbanistica - scala 1:200).

Tanto premesso, con riferimento alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico delle parti realizzate in ampliamento ed in assenza di titolo autorizzativo, lo scrivente ha accertato quanto segue:

– Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica n°72/2012, rilasciato dall'U.T.C. di Ceglie Messapica in data 09.05.2012 (*si veda l'Allegato n°5: Copia fotostatica del Certificato di destinazione urbanistica n°72/2012 rilasciato dal responsabile dell'U.T.C. di Ceglie Messapica in data 09.05.2012*), si evince che l'intero compendio immobiliare ricade in **“Zona produttiva per attività primaria. (Destinazione prevalente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura)”** ai sensi del vigente P.d.F. nel Comune di Ceglie Messapica. In tale zona la Norma Tecnica di Attuazione prevede:

“C) PRESCRIZIONI: Tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura, alle foreste, alla caccia, ecc.; ad allevamenti di bestiame: industrie estrattive; industrie nocive; ecc. e precisamente secondo i tipi di attività: A) Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.; sono considerati al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano la superficie ed il numero dei capi sottoelencati: bovini ed equini: 15 mq./ha; suini: 20 mq; polli ed altri pennuti ed animali da pelliccia: 10 mq.; ovini: 20 mq. B) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annessi ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in sociale ed all'esercizio di macchine agricole; Allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero di animali che superano gli indici di cui al punto A) delle presenti prescrizioni, o riguardano allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto; Costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico; Costruzioni per industrie nocive.

In tali zone il P.d.F. si attua per interventi edilizi diretti, previo impegno a cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione secondaria relative all'istruzione (mq.4,00 ogni 100 mc di costruzione) ed alle attrezzature di interesse comune (mq.2,00 ogni 100 mc di costruzione) oppure eventuali quote compensative ed alla cessione della quota parte relativa alla costruzione delle opere stesse, con la seguente normativa:

- 1) lotto minimo previsto: 10.000 mq;
- 2) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,2 mc/mq (per attività di tipo "B") e 0,05 mc/mq (per attività di tipo "A"), per entrambe al massimo 0,03 mc/mq destinati alla residenza;
- 3) Rapporto di copertura massimo: 10% della superficie del lotto (fatte salve le volumetrie già asservite);
- 4) Altezza massima: 8,00 ml salvo costruzioni speciali;
- 5) Distanza dai confini: H, minimo 5,00 ml.;
- 6) Distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo 10,00 ml.;
- 7) Distanza dal ciglio stradale: quelle indicate nel Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 relativo alla Legge Urbanistica e comunque non inferiore a m.20,00;
- 8) Parcheggi: minimo 20% della superficie del lotto;
- 9) Verde agricolo: minimo 60% della superficie del lotto.

D) Requisiti previsti per il richiedente il permesso a costruire: *imprenditore agricolo a titolo principale; coltivatore diretto.*

E) Zona sottoposta alle prescrizioni del P.U.T.T. approvato con delibera della Giunta della Regione Puglia, n.1748 del 15/12/2000 e secondo gli Atlanti della documentazione cartografica redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del comma 1 art. 5.05 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Salve ulteriori prescrizioni derivanti da normativa statale e regionale

F) DISTANZA DAL PERIMETRO URBANO: *Km. 5,0 circa."*

–Dalle risultanze dei rilievi metrici espletati dallo scrivente (*si veda l'Allegato n° 6 – elaborati grafici: Tav.3 LOTTO "A" - Pianta piano terra – Rilievo metrico architettonico dello stato dei luoghi con individuazione dei punti di ripresa fotografica, con la rappresentazione della legittimità urbanistica - scala 1:200*), si è constatato che la tipologia dell'attività produttiva posta in essere presso lo stabilimento caseario è compatibile con quella di tipo B, prevista nelle predette NTA al Programma di Fabbricazione. Inoltre risultano conformi tutti gli altri indici, parametri e prescrizioni indicati nello stesso strumento urbanistico vigente, in particolare la volumetria di fatto realizzata comprensiva dei manufatti non autorizzati, risulta pari a circa 9.410,31 mc, ovvero inferiore alla volumetria massima assentibile pari a 17.489,00 mc, ottenuta dal prodotto dell'Iff di 0,2 mc/mq alla superficie catastale del compendio immobiliare di che trattasi, pari a 87.445,00 mq. Il rapporto di copertura è inferiore al valore massimo pari al 10% della superficie del lotto, come pure le altezze e le distanze sono anch'esse conformi a quanto prescritto.

In considerazione di tutto quanto innanzi analizzato si deduce la possibile sanabilità dei fabbricati in ampliamento e delle superfici coperte accessorie all'edificio principale attraverso la presentazione di una pratica edilizia ex art. 36 D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e ss.mm.ii., per accertamento di conformità.

Per effettuare tale regolarizzazione, secondo le informazioni assunte presso l'UTC di Ceglie Messapica, trattandosi di annessi rustici in ampliamento ad un'azienda agricola – casearia preesistente, occorre sostenere un importo pari ad €/mq 13,63 a titolo di oneri per la superficie coperta complessiva pari a 3.060,19 mq oggetto di sanatoria. Pertanto, l'importo complessivo che ne consegue è pari ad € 41.710,39. Considerando altresì che l'onere professionale relativo alla regolarizzazione catastale, per l'aggiornamento della mappa del NCT nonché della denuncia di variazione della nuova planimetria in NCEU, è stato sostenuto a cura e spese della presente procedura giudiziale, per l'istruzione della pratica edilizia di sanatoria presso l'UTC di Ceglie Messapica, a parere dello scrivente occorrerà

sostenere per spese tecniche un importo di circa € 13.000,00, omnicomprensivi di oneri fiscali.

In totale sommando ed arrotondando gli importi poc'anzi indicati, lo scrivente ritiene che, sulla base delle informazioni assunte presso il Comune di Ceglie Messapica, per regolarizzare in sanatoria le difformità riscontrate sul complesso caseario in contrada Falascuso, occorre sostenere l'importo complessivo di circa € 55.000,00.

È da precisare altresì che la possibile regolarizzazione urbanistica, nei termini innanzi indicati, necessita dell'ulteriore rispetto della prescrizione dettata dalle NTA al Programma di Fabbricazione vigente nel comune di Ceglie Messapica, e precisamente che l'attività aziendale svolta, o da svolgere, sia destinata prevalentemente alla lavorazione di prodotti propri e che il richiedente il Permesso di Costruire posseda il requisito di "imprenditore agricolo a titolo principale" o di "coltivatore diretto".

-Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n° 4, piano terra.

L'immobile in questione è stato edificato in virtù di **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 340 del 28.07.1965** e successivo **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 340 del 27.04.1966**, rilasciati al sig. [REDACTED] dal sindaco protempore del Comune di Ceglie Messapica (*si veda l'Allegato n° 4: 4e - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 340 del 28.07.1965; 4f - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 340 del 27.04.1966 e stralcio dell'elaborato grafico di progetto relativo al piano terra*).

Il confronto tra l'elaborato grafico relativo ai permessi innanzi citati e lo stato attuale dei luoghi, conferma la regolarità amministrativa per il fabbricato principale oggetto d'indagine ad eccezione di una lieve difformità consistente nella realizzazione di un soppalco ammezzato dell'altezza netta di 1,85 m, utilizzato come magazzino annesso all'attività commerciale. Tale magazzino riduce di fatto l'altezza netta interna del locale adibito alla vendita di generi alimentari e prodotti caseari, alla misura di circa 2,60 m, ossia inferiore a 3,00 m prevista dal regolamento edilizio locale, per tale destinazione d'uso.

La rilevata mancanza di conformità al regolamento edilizio locale non consente la regolarizzazione urbanistica del manufatto. Pertanto, a parere dello scrivente occorre procedere alla rimozione del suddetto soppalco, individuando altrove uno spazio per il deposito dei prodotti alimentari preconfezionati, così da ricostituire lo

stato dei luoghi secondo quanto assentito con il titolo autorizzativo di cui innanzi. In alternativa si potrebbe prevedere la riduzione di 40 cm dell'altezza netta interna del vano ammezzato.

Per effettuare tale regolarizzazione, a parere dello scrivente occorre sostenere una spesa complessiva presuntiva pari a circa € 6.000,00 (omnicomprensiva di oneri fiscali) per i seguenti adempimenti: **1)** oneri tecnici - professionali per l'istruzione della pratica edilizia da presentare all'UTC e successiva richiesta del certificato di agibilità; **2)** eventuali sanzioni amministrative; **3)** opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi come da titolo autorizzativo, o in alternativa opere edili finalizzate all'adeguamento dell'altezza netta interna del locale commerciale a quella sancita dal regolamento edilizio locale per tale destinazione d'uso.

[REDACTED]

1-c. AGIBILITÀ PER I FABBRICATI, ED ACQUISIZIONE PER I TERRENI ED, OVE NECESSARIO ANCHE PER I FABBRICATI, DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Provveda il perito all'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n°380.

Con riferimento a quanto innanzi descritto sulla regolarità urbanistica degli immobili, a seguito delle indagini svolte presso l'U.T.C. di Ceglie Messapica si è riscontrato quanto segue:

–Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada “Scuole Pie – Falascuso”, con annesso terreno agricolo.

Relativamente al nucleo principale dell'intero complesso edilizio, con esclusione dei manufatti esterni realizzati in assenza di titolo autorizzativo, in data 22.01.1999 è stata rilasciata da parte del dirigente dell'U.T.C. di Ceglie Messapica al sig. [REDACTED] l'Autorizzazione d'uso (n°170 Cron.) con destinazione di caseificio. Tale agibilità non ha subito mutazione in seguito al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n°5363/A del 11.08.2006 (*si veda l'Allegato n°4b*). A tal riguardo occorre precisare che occorrerà procedere con la richiesta del certificato di agibilità inerente l'intero complesso edilizio di che trattasi a seguito dell'avvenuta regolarizzazione amministrativa come innanzi precisato.

Inoltre come già detto, dal certificato di destinazione urbanistica n°72/2012, rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Ceglie Messapica in data 09.05.2012, a seguito di richiesta espletata dallo scrivente C.T.U., si evince che l'intero compendio immobiliare ricade in zona tipizzata come: **"ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ PRIMARIA (DESTINAZIONE PREVALENTE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE O CONNESSE CON L'AGRICOLTURA)"**, ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

-Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n° 4, piano terra.

Con riferimento all'intero edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, è stato rilasciata dal Sindaco protempore del Comune di Ceglie Messapica, l'Autorizzazione di Abitabilità, Pratica n°340/779 del 27.12.1968. Inoltre, l'immobile è stato assentito con destinazione d'uso a "negozio" (*si veda l'Allegato n°7: 7a - Domanda di rilascio del Permesso di Abitabilità presentata dal sig. [REDACTED] al Sindaco del Comune di Ceglie Messapica in data 03.12.1968; 7b - Autorizzazione di Abitabilità, Pratica n°340/779 del 27.12.1968*).

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica dell'area a cui appartiene il bene immobile di cui al presente lotto "B", esso ricade in zona tipizzata come **"ZONA RESIDENZIALE – a.2 RESIDENZIALI ESISTENTI"**, ai sensi del vigente Programma di fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

Con riferimento a tale zona all'art. 3 del titolo III delle N.T.A. del predetto P.d.F., si evince quanto segue:

*"Art. 3 Zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente modificate
La destinazione di uso di tali zone è quella prevista dall'art. 1, Tit.lo 3° delle presenti norme. Si definiscono "zone residenziali esistenti" quelle, già dotate di urbanizzazioni primarie, in cui il 70% delle superfici edificabili è costruita. In tali zone i fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti; per tali fabbricati e per i lotti liberi,*

comunque ricadenti in tali zone, il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto applicando la seguente normativa:

1. Il lotto edificabile deve risultare intercluso tra i lotti edificati.
2. La superficie minima di intervento è costituita dalla dimensione del lotto minimo e prescinde da eventuali divisioni catastali o di proprietà.
3. L'edificio a costruirsi deve avere una larghezza pari al massimo a quelle dell'edificio contermini più stretto; una altezza massima non superiore alla media delle due altezze dei fabbricati contermini e comunque mai superiore ai 15,50 ml.
4. Rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto.
5. Indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 4,5 mc/mq.
6. Distanza dai confini: $H \times 0,5$; distanza minima 5,00 ml, quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza.
7. Distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 10,00 ml.
8. Distanza dal ciglio stradale minimo 5,00 ml quando non si tratti del completamento o dell'inserimento di un isolato già configuratosi.
9. Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 5 ogni 100 mc di costruzione.
10. Parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria: 2,5 mq ogni 100 mc di costruzione.
11. Cessione al Comune delle aree relative al punto 10, eventuale cessione al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, impegno ad eseguire le opere per gli allacciamenti degli edifici ai pubblici servizi."

[REDACTED]

3)

-Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada “Scuole Pie – Falascuso”.

Il Terreno agricolo in questione è ubicato in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Falascuso ed è censito in N.C.T. al foglio 90, particella 73, consistenza are 68.00. Lo stesso, da informazioni assunte presso l’U.T.C. di Ceglie Messapica ricade in zona tipizzata come: **“ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ PRIMARIA (DESTINAZIONE PREVALENTE ALL’ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE O CONNESSE CON L’AGRICOLTURA)”**, ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br), con le stesse NTA di cui al certificato di destinazione urbanistica n°72/2012 riportato in allegato n°5 alla presente relazione.

A tal proposito occorre precisare che il terreno in questione avente consistenza inferiore al lotto minimo pari a 10.000,00 mq, così come definito nelle predette NTA al Programma di Fabbricazione, non risulta utilizzabile ai fini edificatori, bensì utile ai soli fini agricoli per la coltura in esso impiantata di uliveto.

1-d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Provveda il perito all’identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell’esatta corrispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la presentazione della domanda di voltura, nel caso si accerti la non corretta intestazione catastale dell’immobile pignorato, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, previa autorizzazione del giudice, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell’intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall’Agenzia del Territorio.

I beni immobili di cui al presente concordato preventivo ad oggi risultano censiti nel catasto del Comune di Ceglie Messapica (Br) come di seguito riportato:

–Il compendio immobiliare costituito dallo Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada “Scuole Pie – Falascuso” con annesso terreno agricolo, a seguito delle regolarizzazioni catastali a cui è stato assoggettato, ad oggi risulta censito come appresso:

L'intero complesso edificato di che trattasi risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Ceglie Messapica come di seguito:

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		90	45	1			D/1			€ 25.856,00	VARIAZIONE del 07.02.2013 n° 1482.1/2013 in atti dal 07.02.2013 (protocollo n° BR0013798) AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		CONTRADA FALASCUSO n° SN piano: T;									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									
INTESTATO											
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	nato a CEGLIE MESSAPICA il 20.05.1963								(1) Proprietà		
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 07.02.2013 n° 1482.1/2013 in atti dal 07.02.2013 (protocollo n° BR0013798) AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI									

(si veda l'Allegato n°8: 8a - Visura storica per immobile n°T273346 in data 07.02.2013; 8b - Planimetria catastale n°T35579, in data 11.02.2013, della u.i.u. foglio 90, p.lla 45, sub.1; 8e - Stralcio foglio di mappa 90, prot. T282556/2013 in data 06.02.2013, con individuazione delle particelle oggetto di perizia).

Lo stesso è censito nel N.C.T. del comune di Ceglie Messapica come di seguito:

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m²)			Reddito		
							Ha	are	ca	Dominicale		Agrario
1	90	45		-	ENTE URBANO		73	52				Tipo mappale del 29.01.2013 n° 10135.2/2013 in atti dal 29.01.2013 (protocollo n° BR0010135) presentato il 28.01.2013
Notifica												
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 90 n° 269,271,273,244,275										

(si veda l'Allegato n°8: 8c - Visura storica per immobile n°T281826 in data 06.02.2013; 8e - Stralcio foglio di mappa 90, prot. T282556/2013 in data 06.02.2013, con individuazione delle particelle oggetto di perizia).

Il terreno agricolo circostante il complesso edificato risulta censito nel N.C.T. del Comune di Ceglie Messapica come di seguito:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Reddito	

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI C.T.U. DEPOSITATA IN DATA 16.06.2008.

						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
1	90	270 (ex p.lle 7, 101, 143 e 183)	-	ULIVETO	2	8	00	93	€ 330,92	€ 289,55	Tipo mappale del 29.01.2013 n°10135.2/2013 in atti dal 29.01.2013 (protocollo n°BR0010135) presentato il 28.01.2013.	
Notifica						Partita						
Annotazioni di immobile: comprende il fg.90 n°272,274,276												
INTESTATO												
N°	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	nato a Ceglie Messapica il 20.05.1963									(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA Tipo mappale del 29.01.2013 n°10135.1/2013 in atti dal 29.01.2013 (protocollo n°BR0010135) Registrazione: presentato il 28.01.2013												

(si veda l'Allegato n°8: 8d - Visura storica per immobile n°T282192 in data 06.02.2013; 8e - Stralcio foglio di mappa 90, prot. T282556/2013 in data 06.02.2013, con individuazione delle particelle oggetto di perizia).

-Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n° 4, piano terra.

Detto immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Ceglie Messapica come di seguito:

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		135	1606	5			C/1	4	36 m²	€ 572,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.09.2004 n°81012.1/2004 in atti dal 01.09.2004 (protocollo n°BR0176053) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 4 piano: T;										
INTESTATO												
N°	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	nato a Ceglie Messapica il 20.05.1963									Proprietà 1/1		

(si veda l'Allegato n°8: 8f - Visura storica per immobile n°T72859 in data 23.05.2012; 8g - Planimetria catastale n°T453510, in data 18.07.2012, della u.i.u. foglio 135, p.lla 1606, sub. 5; 8i - Stralcio foglio di mappa 135, prot. n°T460337/2012 in data 18.07.2012, con individuazione delle particelle 1606 e 2311).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso".

Detto terreno è censito nel N.C.T. del Comune di Ceglie Messapica come di seguito:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito		
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	90	73		-	ULIVETO	2		68	00	€ 28,10	€ 24,58	Impianto meccanografico del 05.05.1977.
Notifica							Partita		13149			
INTESTATO												
N°	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	nato a CEGLIE MESSAPICA il 20.05.1963							(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.08.1995 Voltura n°4402.1/1995 in atti dal 02.08.2001 (protocollo n°147241) Repertorio n°8380 Rogante: Sede: CEGLIE MESSAPICA Registrazione: UR Sede: OSTUNI n°2161 del 01.09.1995 DONAZIONI												

(si veda l'Allegato n°8: 8m - Visura storica per immobile n°T133174 in data 15.02.2013; 8n - Stralcio foglio di mappa 90, prot. n°T133663/2013 in data 15.02.2013, con individuazione della particella 73).

RISPOSTE AL QUESITO N°2

2. FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

Rediga, quindi, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Con riferimento alla consistenza degli immobili pignorati innanzi descritti, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente concordato preventivo con cessione di beni, si possano formare quattro lotti immobiliari, ovvero secondo la seguente:

2-a. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL

LOTTO

Indichi l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori,

aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", confinante¹ con strada vicinale Scuole pie Amati ad ovest, da cui avviene l'accesso, con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a nord/ovest, con canale E.A.A.P. a nord, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a nord/est, con proprietà [REDACTED] ad est, con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] a sud, salvo altri. In catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Trattasi di un compendio immobiliare sito in agro del Comune di Ceglie Messapica (BR), alla Contrada "Scuole Pie - Falascuso", con accesso dalla Strada Comunale Amati. Si tratta di un complesso edilizio adibito ad opificio caseario con annesso alloggio del custode ed adiacente fabbricato ad uso ufficio, area pertinenziale esterna pavimentata ove insistono manufatti accessori quali tettoie in struttura metallica per ricovero celle e macchinari, il tutto a servizio dello stabilimento stesso. Nell'annesso terreno agricolo prevale la coltura ad uliveto. In particolare, il fabbricato principale destinato a stabilimento caseario presenta una superficie complessiva lorda pari a 792,38 mq circa, oltre ad una parte costituente il nucleo più antico destinata ad alloggio del custode, avente superficie complessiva lorda pari a 118,27 mq. Lo stesso compendio immobiliare si compone altresì di un fabbricato ad uso ufficio avente superficie complessiva lorda pari a 157,32 mq, un fabbricato ad uso deposito ubicato in posizione decentrata rispetto al resto dell'edificato, avente superficie complessiva lorda pari a 190,94 mq, un capannone ad uso deposito attrezzi e macchine agricole della superficie complessiva lorda pari a 276,12 mq, una cabina elettrica di trasformazione MT/BT della superficie lorda di 10,62 mq, oltre a manufatti accessori, quali porticati e tettoie in struttura metallica realizzati a servizio dell'attività dello stesso stabilimento caseario, per una superficie complessiva lorda pari a 2.520,87. Il tutto con annessa aerea pertinenziale esterna carrabile per un'estensione di circa 3.303,87 mq, comprensiva del viale di accesso e del viale interno al compendio immobiliare per il collegamento al fabbricato ad uso

¹ I nominativi dei confinanti sono stati desunti dalla consultazione degli atti dell'Agenzia del Territorio estraendone le visure storiche catastali inerenti le particelle poste a confine dei beni immobili oggetto di perizia.

deposito decentrato, oltre al circostante terreno agricolo per un'estensione catastale di 80.093,00 mq (*si veda l'Allegato n°9a: Documentazione fotografica LOTTO A; e l'Allegato n°6 - Elaborati grafici: Tav.1: Aerofotogrammetria Generale – Ubicazione Lotti di Vendita, nell'ambito Territoriale del Comune di Ceglie Messapica - scala 1: 20.000; Tav.2: Planimetria Aerofotogrammetria con ubicazione dei lotti "A" e "D" nell'ambito del contesto agrario del Comune di Ceglie Messapica, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 2.000; Tav.3 LOTTO "A" - Pianta piano terra – Rilievo metrico architettonico dello stato dei luoghi con individuazione dei punti di ripresa fotografica, con la rappresentazione della legittimità urbanistica - scala 1:200).*

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, confinante con la pubblica Via Giovanni XXIII a nord/est, da cui avviene l'accesso, con rampa di accesso al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale a sud/est e con proprietà Putignano Vito a nord/ovest e sud/ovest, salvo altri; in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

Trattasi di un locale ad uso commerciale avente superficie complessiva lorda pari a 35,47 mq circa, e superficie netta pari a 27,73 mq. Il locale risulta interamente interessato da un piano ammezzato a mezzo di un soppalco con struttura in metallo avente funzione di deposito dei prodotti per la vendita. Detto locale è ubicato al piano terra di un edificio di tipo condominiale costituito da sette piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, ed è sito in zona centrale del Comune di Ceglie Messapica (Br) alla Via Giovanni XXIII, n°4. Nella relativa zona sono presenti i principali servizi, quali edifici pubblici ed opere infrastrutturali (*si veda l'Allegato n°9b: Documentazione fotografica LOTTO B; e l'Allegato n°6 - Elaborati grafici: Tav.1: Aerofotogrammetria Generale – Ubicazione Lotti di Vendita, nell'ambito Territoriale del Comune di Ceglie Messapica - scala 1: 20.000; Tav.4: LOTTI "B" e "C": Planimetria aerofotogrammetrica nell'ambito del contesto urbano del Comune di Ceglie Messapica con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 500; Tav.5: LOTTO "B": Pianta piano terra e piano ammezzato - rilievo metrico architettonico dello stato dei luoghi con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1:100).*

LOTTO "C": [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", confinante² con proprietà [REDACTED] a nord/est, con proprietà [REDACTED] ad est, con proprietà [REDACTED] a sud/ovest e con proprietà [REDACTED] ad ovest, salvo altri. In catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

Trattasi di terreno agricolo coltivato ad uliveto dell'estensione di 6.800,00 mq, con essenze di tipo secolare mediamente intensivo. Esso è sito in agro del Comune di Ceglie Messapica, alla contrada "Scuole Pie - Falascuso", con accesso di fatto dalla strada comunale Amati, attraverso un tratturo interpodere interno alle particelle 14, 72 e 15, secondo il tracciato riportato nello stralcio del foglio di mappa 90, con colore rosso. *(si veda l'Allegato n°9d: Documentazione fotografica LOTTO D; l'Allegato n°6 - Elaborati grafici: Tav.1: Aerofotogrammetria Generale – Ubicazione Lotti di Vendita, nell'ambito Territoriale del Comune di Ceglie Messapica - scala 1: 20.000; Tav.2: Planimetria Aerofotogrammetria con ubicazione dei lotti "A" e "D" nell'ambito del contesto agrario del Comune di Ceglie Messapica, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 2.000 e l'Allegato n°8n: Stralcio foglio di mappa 90, prot. n°T133663/2013 in data 15.02.2013, con individuazione della particella 73).*

² I nominativi dei confinanti sono stati desunti dalla consultazione degli atti dell'Agenzia del Territorio estraendone le visure storiche catastali inerenti le particelle poste a confine dei beni immobili oggetto di perizia.

2-b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Indichi una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto "A" è ubicato in agro del Comune di Ceglie Messapica (Br), alla contrada Scuole Pie – Falascuso. Ad esso si giunge da Ceglie Messapica percorrendo la S.S. 581 per circa un chilometro e successivamente la strada comunale Amati. Trattasi di un complesso edilizio adibito ad opificio caseario, con annesse superfici pavimentate pertinenziali e con annesso terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, il tutto avente estensione complessiva catastale pari a 87.445,00 mq.

Il complesso edilizio è costituito da un sistema di fabbricati e manufatti accessori annessi per la superficie complessiva di 4.066,52 mq, oltre alla superficie di 3.303,87 mq costituita da viali carrabili ed area pertinenziale esterna.

Il tutto con circostante terreno agricolo coltivato ad uliveto con circa 380 essenze arboree di medio alto fusto di tipo secolare, per un'estensione complessiva di 80.093,00 mq.

L'intero complesso edilizio è dotato di una cabina elettrica di trasformazione MT/BT ubicata all'interno del terreno di proprietà, in adiacenza al cancello di ingresso, ed è allacciato alla rete ENEL con potenza di 100 KW. L'impianto elettrico è dotato di gruppo elettrogeno di adeguata potenza per la gestione delle emergenze.

È presente altresì l'impianto di depurazione dei reflui dell'attività, comprensivo di sistema di dispersione in sub-irrigazione delle acque chiarificate.

L'opificio è allacciato alla rete telefonica TELECOM, oltre che alla rete AQP, ed è dotato di una cisterna per riserva idrica della capacità di circa 1.200 quintali, alimentato da un pozzo di emungimento da falda acquifera sotterranea.

È presente una centrale termica alimentata a GPL, oltre all'impianto antifurto. Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, il compendio immobiliare costituente il presente lotto "A" nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista urbanistico, lo stesso compendio ricade interamente in zona tipizzata come "*ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ PRIMARIA (DESTINAZIONE PREVALENTE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE O CONNESSE CON L'AGRICOLTURA)*", ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n° 4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

L'immobile in questione è ubicato in via Giovanni XXIII, e pertanto in zona centrale del Comune di Ceglie Messapica, a circa 150 m da Piazza Plebiscito e dal centro storico della città. L'ambito urbano di appartenenza è dotato dei principali servizi, quali pubblici uffici (poste, banche, ecc.), negozi, supermercati, edifici scolastici, ecc., e si caratterizza dalla prevalenza di edilizia per uso abitativo, con edifici costituiti da più piani fuori terra, di cui il piano terra adibito generalmente a locali commerciali, uffici, garage o depositi, ed i piani superiori ad abitazione. In particolare l'immobile fa parte di un edificio di tipo condominiale costituito da sette piani fuori terra (compreso il piano terra) ed un piano interrato.

Il locale commerciale è costituito da un unico vano al piano terra, di altezza complessiva pari a 4,65 m, interamente ammezzato attraverso un soppalco con struttura in metallo ad uso deposito, ed ha superficie lorda complessiva di 35,47 mq, superficie utile di 27,73 mq a livello di piano terra, e superficie utile di 27,73 mq a livello di piano ammezzato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di climatizzazione, idrico e fognante ed è allacciato ai relativi pubblici servizi cittadini. Inoltre, nel suo complesso il locale commerciale di cui al presente lotto "B" si trova in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista urbanistico, lo stesso locale ricade in zona tipizzata come "*ZONA RESIDENZIALE – a.2 RESIDENZIALI ESISTENTI*", ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

LOTTO "C": [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

L'immobile terreno di cui al presente lotto "D" si estende per una superficie catastale complessiva di 6.800,00 mq ed è sito in agro di Ceglie Messapica, alla contrada "Scuole Pie - Falascuso" ed ha forma pressoché rettangolare con lieve declivio verso sud, lo stesso risulta delimitato a mezzo di muri a secco lungo tre lati del proprio confine. L'accesso avviene dall'unico lato non delimitato orientato a nord/ovest, attraverso un tratturo interpodereale interno alle particelle 14, 72 e 15, come meglio illustrato nello stralcio del foglio di mappa 90, con colore rosso, che si attesta dalla strada comunale Amati.

Sul terreno di che trattasi non insistono organismi edilizi, e lo stesso è interamente coltivato ad uliveto con essenze arboree di media grande mole.

Dal punto di vista urbanistico, lo stesso compendio ricade interamente in zona tipizzata come "ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ PRIMARIA (DESTINAZIONE PREVALENTE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE O CONNESSE CON L'AGRICOLTURA)", ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

2-c. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso.

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Il compendio immobiliare in questione è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (Br) il 20.05.1963 in virtù di atto di vendita con patto di riservato dominio³ per notar [REDACTED] repertorio n°7869 del 24.01.1991 *(si veda l'Allegato n° 10: 10a - Copia fotostatica dell'atto di vendita con patto di riservato dominio, rep. n°7869 del 24.01.1991; 10b - Copia fotostatica della nota di trascrizione dell'atto di vendita con patto di riservato dominio n°2382 d'ordine e n°2175 particolare del 29.01.1991).*

Lo stesso immobile fabbricato risulta utilizzato dalla "[REDACTED] P.IVA [REDACTED] per lo svolgimento dell'attività di produzione, confezionamento e commercializzazione di prodotti caseari. In particolare la società "[REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED] in virtù del provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato in data

³ In data 01.03.2001 è stato rogato dal Notaio [REDACTED] con sede in Roma, l'Atto di Cancellazione del Patto di Riservato Dominio, Rep. n°85782

22.07.2010, previo parere favorevole del Commissario Giudiziale, ha concesso in affitto l'azienda di che trattasi alla predetta " [REDACTED] [REDACTED] in virtù di contratto di affitto redatto in data 02.09.2010, registrato ad Ostuni il 04.08.2010 al n° 3970 serie 1T. Al punto 2. DURATA, del predetto contratto si precisa quanto segue: "L'affitto avrà la durata di mesi tre a decorrere dal 1° agosto 2010 e potrà rinnovarsi tacitamente per eguale periodo di mesi tre nel caso in cui non sia inviata dal locatore al conduttore disdetta a mezzo raccomandata AR almeno trenta giorni prima della scadenza. In mancanza di disdetta il contratto si rinnoverà tacitamente di tre mesi in tre mesi.

Poiché la " [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED] ha proposto istanza di concordato preventivo con cessione dei beni, e la detta procedura concordataria è attualmente in corso, le parti prevedono che in ipotesi di omologa della detta proposta il nominato Commissario Giudiziale del concordato sarà libero di cessare e di porre termine al presente contratto in qualunque momento, mediante lettera raccomandata AR dariceversi dall'affittuaria con preavviso di giorni dieci, senza che l'affittuario possa pretendere alcunché dal Commissario e dagli organi della detta procedura di Concordato preventivo e da chicchessia per qualsivoglia ragione, titolo o causa (né per avviamento commerciale, né per miglioramenti apportati all'azienda, ecc.). Anche in mancanza di richiesta da parte del Commissario, l'affittuario sarà comunque tenuto a rilasciare l'azienda all'eventuale acquirente reperito dagli organi della citata procedura di concordato preventivo nel termine di giorni trenta dall'avvenuta vendita, senza poter pretendere alcunché né dal locatore, né dal Commissario, né dagli organi della procedura, né dall'acquirente l'azienda, né da chicchessia. [...]"

Inoltre sempre con riferimento allo stesso contratto, al punto 3. PATRIMONIO AZIENDALE si precisa che "[...] Le parti concordemente dichiarano che compongono l'azienda tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ivi compreso l'immobile in cui l'impresa è esercitata, sito in agro di Ceglie Messapica (BR) alla contrada Scuole Pie Falascuso identificato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 90, particella 45, categoria D/1, Rendita Euro 11.852,69 contrada Falascuso - Scuole Pie, piano T. [...]"

(si veda l'Allegato n° 11a: Copia fotostatica del contratto di affitto di azienda del 02.09.2010, registrato ad Ostuni il 04.08.2010 al n° 3970, serie 1T).

Il terreno agricolo di cui al presente lotto "A" è in possesso ed utilizzato per la coltivazione ad uliveto dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 06.11.1957, codice fiscale [REDACTED] in virtù di contratto di affitto di

fondo rustico redatto in data 11.11.1998, registrato ad Ostuni in data 19.12.2007 al n°3582 serie 3^a, avente la durata di quindici anni con il tacito rinnovo per ulteriori quindici anni in caso di mancanza di disdetta di una delle parti (*si veda l'Allegato n°11b: Copia fotostatica del contratto di affitto di fondo rustico del 11.11.1998, registrato ad Ostuni il 19.12.2007 al n°3582 serie 3a*).

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

L'immobile in questione è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (Br) il 20.05.1963 in virtù di atto di donazione per notar [REDACTED] repertorio n°8380, raccolta n°3983 del 24.08.1995 (*si veda l'Allegato n°10: 10c - Copia fotostatica dell'atto di donazione per notar [REDACTED] repertorio n°8380, raccolta n°3983 del 24.08.1995; 10d - Copia fotostatica della nota di trascrizione per donazione n°13.156 d'ordine e n°11.226 particolare del 01.09.1995*).

Lo stesso immobile risulta utilizzato dal sig. [REDACTED] nato a Francavilla Fontana (BR) il 03.05.1984, quale unico socio amministratore e legale rappresentante con poteri di firma della società in nome collettivo denominata [REDACTED] per lo svolgimento dell'attività di commercio al dettaglio di drogheria, salumeria, pizzerie e simili, latte e prodotti lattiero caseari. In particolare la predetta società ha acquistato l'omonima azienda dalla sig.ra [REDACTED] precedente locataria del locale commerciale di che trattasi, in virtù di atto di cessione di azienda del 15.07.2010, per notar dott. [REDACTED] repertorio n°49.035, raccolta n°16.721, registrato a Brindisi il 23.07.2010 al n°5853, serie 1T. È da precisare altresì che risulta oggetto della predetta cessione, oltre l'azienda di che trattasi, anche il contratto di locazione commerciale del 02.04.2002, registrato ad Ostuni il 23.04.2002 al n°1114, serie 3^a, avente ad oggetto il locale commerciale di cui al presente lotto B, in cui viene esercitata l'attività commerciale stessa (*si veda l'Allegato n°12: 12a - Copia fotostatica dell'atto di cessione di azienda del 15.07.2010 per notar [REDACTED] rep. n°49.035, rac. N°16.721, registrato a Brindisi il 23.07.2010 al n°5853 1T; 12b - Copia fotostatica del contratto di locazione commerciale del 02.04.2002, registrato ad Ostuni il 23.04.2002 al n°1114, serie 3^a*).

Pertanto, con riferimento alla durata del predetto contratto di locazione commerciale, sottoscritto in data 02.04.2002, al punto 2- dello stesso è riportato quanto segue: "La locazione avrà durata di anni sei con inizio dall'1 aprile 2002.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27 comma 7 della legge 392/78. Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per lo stesso periodo salvo disdetta da inviarsi a ciascuna delle parti, nel loro domicilio, a mezzo raccomandata R.R. almeno sei mesi prima della scadenza."

LOTTO "C": [REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

Il terreno in questione è di proprietà del sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (Br) il 20.05.1963 in virtù di atto di donazione per notar [REDACTED] repertorio n°8380, raccolta n°3983 del 24.08.1995 *(si veda l'Allegato n°10: 10c - Copia fotostatica dell'atto di donazione per notar [REDACTED] repertorio n°8380, raccolta n°3983 del 24.08.1995; 10d - Copia fotostatica della nota di trascrizione per donazione n°13.156 d'ordine e n°11.226 particolare del 01.09.1995).*

Il terreno agricolo di cui al presente lotto "D" è in possesso ed utilizzato per la coltivazione ad uliveto dal sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 06.11.1957, codice fiscale [REDACTED] in virtù di contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 11.11.1998, registrato ad Ostuni in data 19.12.2007 al n°3582 serie 3^a, avente la durata di quindici anni con il tacito rinnovo per ulteriori quindici anni in caso di mancanza di disdetta di una delle parti *(si veda l'Allegato n°11b: Copia fotostatica del contratto di affitto di fondo rustico del 11.11.1998, registrato ad Ostuni il 19.12.2007 al n°3582 serie 3a).*

2-d. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendolo e indicando

in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2-d. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *difformità urbanistico-edilizie;*
- *difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc).*

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Dall'analisi dell'Atto di Vendita con Patto di Riservato Dominio⁴ per Notar [REDACTED] Rep. n°7869 del 24.01.1991, registrato in Ostuni il 08.02.1991 al n°653 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il 29.01.1991 al n°2382 d'ordine ed al n°2175 particolare, con cui il sig. [REDACTED] ha acquistato il compendio immobiliare costituente il presente lotto A, si è riscontrato che sullo stesso immobile ai sensi dell'art.11 della Legge 14.08.1971 n°817, grava il **VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ** per la durata di anni 30 dalla data dell'atto stesso, ovvero a partire dal 24.01.1991, pertanto detto vincolo resta a carico dell'acquirente (si veda l'**Allegato n°10: 10a** - Copia fotostatica dell'atto di vendita con patto di riservato dominio, rep. n°7869 del 24.01.1991; **10b** - Copia fotostatica della nota di trascrizione dell'atto di vendita con patto di riservato dominio n°2382 d'ordine e n°2175 particolare del 29.01.1991).

Inoltre, con riferimento a quanto descritto sulla regolarità del bene immobile sotto il profilo urbanistico, restano a carico dell'acquirente la procedura e gli oneri

⁴ In data 01.03.2001 è stato rogato dal Notaio [REDACTED] con sede in Roma, l'Atto di Cancellazione del Patto di Riservato Dominio, Rep. n°85782

occorrenti per la regolarizzazione amministrativa inerente le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, così come dettagliatamente indicato in risposta al sub quesito 1-b relativamente al presente lotto A.

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n° 4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

A seguito delle indagini espletate non risultano pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene immobile di cui al presente lotto "B", inoltre non sono emersi vincoli ed oneri giuridici inerenti lo stesso immobile, che resterebbero a carico dell'acquirente. Tuttavia, con riferimento a quanto descritto sulla regolarità dei beni immobili sotto il profilo urbanistico, resta a carico dell'acquirente la procedura e gli oneri occorrenti per la regolarizzazione amministrativa inerente le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, così come dettagliatamente indicato in risposta al sub quesito 1-b relativamente al presente lotto B.

LOTTO "C": [REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

A seguito delle indagini espletate non risultano pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene immobile di cui al presente lotto "D", inoltre non sono emersi vincoli ed oneri giuridici inerenti lo stesso immobile, che resterebbero a carico dell'acquirente.

2-d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata*

istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

- **IPOTECA VOLONTARIA** per rogito notar [REDACTED] del 01.03.2001, iscritta il 12.03.2001 al n°3665 Reg. Gen. e n°424 Reg. Part., a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 20.05.1963, con debitore non datore [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED] per la somma complessiva di £ 2.626.066.187, di cui £ 1.500.609.250 per capitale, durata 10 anni;
- **IPOTECA LEGALE** per atto della [REDACTED] del 09.05.2005, iscritta il 16.05.2005 al n°11237 Reg. Gen. e n°1913 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 20.05.1963, per la somma complessiva di € 62.552,08 di cui € 31.276,04 per capitale;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Francavilla Fontana del 25.03.2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 26.03.2005 con nota n°7032 Reg. Gen. e n°5022 Reg. Part., a favore di [REDACTED] nato ad Ostuni (BR) il 15.03.1963, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 20.05.1963. Detto pignoramento è trascritto per la complessiva somma di € 9.096,00, oltre spese ed interessi legali sino all'integrale soddisfo;
- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** per atto del Tribunale di Brindisi del 04.03.08, trascritto il 17.03.08 al n°5517 Reg. Gen. e n°4075 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63;
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** per atto del Tribunale di Brindisi del 14.01.09, trascritta il 04.02.09 al n°2229 Reg. Gen. e n°1659 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63;

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** per atto del Tribunale di Brindisi del 11.01.11, trascritta il 10.02.11 al n°2741 Reg. Gen. e n°1739 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63.

(si veda l'Allegato n°2: 2a – Rapporto risultanze ipocatastali redatto dalla OMNIA SERVIZI in data 20.06.2012; 2b - Copia fotostatica delle ispezioni ipotecarie in data 20.06.2012).

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

- **IPOTECA VOLONTARIA** per rogito notar [REDACTED] del 26.06.1996, iscritta il 28.06.1996 al n°6924 Reg. Gen. e n°765 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 20.05.1963, con debitore non datore [REDACTED] nata a Ceglie Messapica (BR) il 29.10.1968, per la somma complessiva di € 200.000.000, di cui € 100.000.000 per capitale, durata 10 anni;
- **IPOTECA VOLONTARIA** per rogito notar [REDACTED] del 16.10.1997, iscritta il 17.10.1997 al n°11540 Reg. Gen. e n°1500 Reg. Part., a favore di [REDACTED] - [REDACTED] S.P.A., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 20.05.1963, [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 02.04.25, [REDACTED] nata a Ceglie Messapica il 04.04.54, con debitore non datore [REDACTED] nata a Ceglie Messapica (BR) il 29.10.1968, per la somma complessiva di € 645.000.000, di cui € 430.000.000 per capitale, durata 7 anni;
- **IPOTECA LEGALE** per atto della [REDACTED] del 09.05.2005, iscritta il 16.05.2005 al n°11237 Reg. Gen. e n°1913 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 20.05.1963, per la somma complessiva di € 62.552,08 di cui € 31.276,04 per capitale;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Francavilla Fontana del 25.03.2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 26.03.2005 con nota n°7032 Reg. Gen. e n°5022 Reg. Part., a favore di [REDACTED] nato ad Ostuni (BR) il 15.03.1963, contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica

- (BR) il 20.05.1963. Detto pignoramento è trascritto per la complessiva somma di € 9.096,00, oltre spese ed interessi legali sino all'integrale soddisfo;
- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** per atto del Tribunale di Brindisi del 04.03.08, trascritto il 17.03.08 al n°5517 Reg. Gen. e n°4075 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63;
 - **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** per atto del Tribunale di Brindisi del 14.01.09, trascritta il 04.02.09 al n°2229 Reg. Gen. e n°1659 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63;
 - **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** per atto del Tribunale di Brindisi del 11.01.11, trascritta il 10.02.11 al n°2741 Reg. Gen. e n°1739 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63.

(si veda l'Allegato n°2: 2a – Rapporto risultanze ipocatastali redatto dalla OMNIA SERVIZI in data 20.06.2012; 2b - Copia fotostatica delle ispezioni ipotecarie in data 20.06.2012).

LOTTO "C": [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Francavilla Fontana del 25.03.2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 26.03.2005 con nota n° 7032 Reg. Gen. e n° 5022 Reg. Part., a favore di [REDACTED] nato ad Ostuni (BR) il 15.03.1963, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Ceglie Messapica

- (BR) il 20.05.1963. Detto pignoramento è trascritto per la complessiva somma di € 9.096,00, oltre spese ed interessi legali sino all'integrale soddisfo;
- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** per atto del Tribunale di Brindisi del 04.03.08, trascritto il 17.03.08 al n°5517 Reg. Gen. e n°4075 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C. e contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63;
 - **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** per atto del Tribunale di Brindisi del 14.01.09, trascritta il 04.02.09 al n°2229 Reg. Gen. e n°1659 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63;
 - **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** per atto del Tribunale di Brindisi del 11.01.11, trascritta il 10.02.11 al n°2741 Reg. Gen. e n°1739 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] DI [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.63.

(si veda l'Allegato n°2: 2a – Rapporto risultanze ipocatastali redatto dalla OMNIA SERVIZI in data 20.06.2012; 2b - Copia fotostatica delle ispezioni ipotecarie in data 20.06.2012).

Costi necessari per la cancellazione degli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati:

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 12 marzo 2001 ai nn°3665/424; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta in data 16 maggio 2005 ai nn°11237/1913; Cancellazione esente dal pagamento di tasse ipotecarie ai sensi della vigente normativa;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 26 marzo 2005 ai nn°7032/5022; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad €262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 17 marzo 2008 ai nn°5517/4075; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 04 febbraio 2009 ai nn°2229/1659; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 10 febbraio 2011 ai nn°2741/1739; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 28 giugno 1996 ai nn°6924/765; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 17 ottobre 1997 ai nn°11540/1500; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta in data 16 maggio 2005 ai nn°11237/1913; Cancellazione esente dal pagamento di tasse ipotecarie ai sensi della vigente normativa;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 26 marzo 2005 ai nn°7032/5022; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI C.T.U. DEPOSITATA IN DATA 16.06.2008.

€262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;

- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 17 marzo 2008 ai nn°5517/4075; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 04 febbraio 2009 ai nn°2229/1659; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 10 febbraio 2011 ai nn°2741/1739; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

LOTTO "C":

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 26 marzo 2005 ai nn°7032/5022; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad €262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 17 marzo 2008 ai nn°5517/4075; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 04 febbraio 2009 ai nn°2229/1659; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria;
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 10 febbraio 2011 ai nn°2741/1739; Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati ammontano ad € 262,00 di cui € 168,00 per Imposta Ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Vincoli ed oneri giuridici di cui vi è ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE:

Con riferimento al presente sub quesito ed ai lotti di vendita A, B, C e D, di che trattasi, dalle risultanze della documentazione ipocatastale non sono emersi vincoli ed oneri giuridici di cui vi è annotazione di cancellazione totale.

2-d, Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.*

Spese fisse di gestione e manutenzione:

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Il compendio immobiliare oggetto del presente lotto "A" non appartiene alla tipologia immobiliare di tipo condominiale, pertanto non ci sono spese di tal genere. Le spese di gestione allo stato non sono documentabili e sono legate allo svolgimento della particolare attività commerciale di stabilimento caseario.

Inoltre, con riferimento al terreno agricolo coltivato ad uliveto lo stesso è attualmente gestito dal sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 06.11.1957, in qualità di affittuario dello stesso terreno. In relazione a detta gestione agricola non risultano note le relative spese.

Per quanto attiene alle spese fisse da sostenere occorre segnalare le vigenti tasse come l'IMU, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella

1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

L'immobile di cui al presente lotto "B" appartiene ad un edificio di tipo condominiale, ma con accesso autonomo dalla pubblica via Giovanni XXIII; appartiene ad esso la quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., oltre alle spese ordinarie per la ripartizione dei consumi di acqua e conseguenti scarichi fognari.

Per quanto attiene alle spese di gestione legate allo svolgimento dell'attività commerciale in corso, relativa alla rivendita di generi alimentari, allo stato non sono documentabili. Inoltre, con riferimento alle spese fisse da sostenere occorre segnalare le vigenti tasse come l'IMU, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

LOTTO "C":

[REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

Dall'esito del sopralluogo espletato il presente lotto "D" è costituito interamente da terreno agricolo coltivato ad uliveto ed è attualmente gestito dal sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica (BR) il 06.11.1957, in qualità di affittuario dello stesso terreno. In relazione a detta gestione agricola non risultano note le relative spese. Inoltre, con riferimento alle spese fisse da sostenere occorre segnalare le vigenti tasse come l'IMU, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Il compendio immobiliare costituente il presente lotto A è pervenuto al Sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.1963, dalla [REDACTED] - Roma in virtù di **Atto di Vendita con Patto di Riservato Dominio** per Notar [REDACTED] **Rep. n°7869 del 24.01.1991**, registrato in Ostuni il 08.02.1991 al n°653 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il 29.01.1991 al n°2.382 d'ordine ed al n°2.175 particolare (*si veda l'Allegato n°10: 10a - Copia fotostatica dell'atto di vendita con patto di riservato dominio per notar [REDACTED] rep. n°7.869 del 24.01.1991; 10b - Copia fotostatica della nota di trascrizione dell'atto di vendita con patto di riservato dominio n°2.382 d'ordine e n°2.175 particolare del 29.01.1991*).

Nota: In data 01.03.2001 è stato rogato dal Notaio [REDACTED] con sede in Roma, l'Atto di Cancellazione del Patto di Riservato Dominio, Rep. n°85782.

Pertanto in virtù di quanto innanzi indicato non vi sono stati altri proprietari nel ventennio antecedente alla data odierna.

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto B è pervenuta al Sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.1963, dal sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 02.04.1925, in virtù di **Atto di Donazione** per Notar [REDACTED] **Rep. n°8.380, Racc. n°3.983 del 24.08.1995**, registrato in Ostuni il 01.09.1995 al n°2161 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il 01.09.1995 al n°13156 d'ordine ed al n°11226 particolare (*si veda l'Allegato n°10: 10c - Copia fotostatica dell'atto di donazione per notar [REDACTED] rep. n°8.380, racc. n°3.983 del 24.08.1995; 10d - Copia fotostatica della nota di trascrizione per donazione n°13.156 d'ordine e n°11.226 particolare del 01.09.1995*).

Inoltre dalla consultazione della visura storica catastale dell'immobile di che

trattasi, allegata alla presente relazione di perizia giudiziale, si evince che il sig. [REDACTED] risultava proprietario dello stesso immobile da ante ventennio.

LOTTO "C": [REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

L'immobile terreno di cui al presente lotto D è pervenuto al Sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 20.05.1963, dal sig. [REDACTED] nato a Ceglie Messapica il 02.04.1925, in virtù di **Atto di Donazione** per Notar [REDACTED] [REDACTED] **Rep. n°8.380 e Racc. n°3.983 del 24.08.1995**, registrato in Ostuni il 01.09.1995 al n°2161 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il 01.09.1995 al n°13156 d'ordine ed al n°11226 particolare (*si veda l'Allegato n°10: 10c - Copia fotostatica dell'atto di donazione per notar [REDACTED] rep. n°8380, racc. n°3983 del 24.08.1995; 10d - Copia fotostatica della nota di trascrizione per donazione n°13156 d'ordine e n°11226 particolare del 01.09.1995*).

Inoltre dalla consultazione della visura storica catastale del terreno di che

trattasi, allegata alla presente relazione di perizia giudiziale, si evince che il sig. [REDACTED] risultava proprietario dello stesso terreno da ante ventennio.

2-e. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Indichi la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc, e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Indicazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima.

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto "A" è ubicato in agro del Comune di Ceglie Messapica (Br), alla contrada Scuole Pie – Falascuso. Ad esso si giunge da Ceglie Messapica percorrendo la S.S. 581 per circa un chilometro e successivamente la strada comunale Amati. Trattasi di un complesso edilizio adibito ad opificio caseario, con annesse superfici pavimentate pertinenziali e con annesso terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, il tutto avente estensione complessiva catastale pari a 87.445,00 mq (*si veda l'Allegato n°9a: Documentazione fotografica LOTTO A; e l'Allegato n°6 - Elaborati grafici: Tav.1: Aerofotogrammetria Generale – Ubicazione Lotti di Vendita, nell'ambito Territoriale del Comune di Ceglie Messapica - scala 1: 20.000; Tav.2: Planimetria Aerofotogrammetria*

con ubicazione dei lotti "A" e "D" nell'ambito del contesto agrario del Comune di Ceglie Messapica, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 2.000; Tav.3 LOTTO "A" - Pianta piano terra – Rilievo metrico architettonico dello stato dei luoghi con individuazione dei punti di ripresa fotografica, con la rappresentazione della legittimità urbanistica - scala 1:200).

Il complesso edilizio è costituito da un fabbricato principale composto da un nucleo originario avente superficie lorda pari a 118,27 mq, attualmente destinato ad alloggio del custode, con relativo ampliamento della superficie complessiva lorda pari a 792,38 mq adibito a stabilimento caseario per lo svolgimento dell'attività di produzione.

Oltre al predetto fabbricato principale sono altresì presenti un fabbricato ad uso ufficio della superficie lorda pari a 157,32 mq, un fabbricato ad uso deposito ubicato in posizione decentrata lungo il fronte esposto a nord del fabbricato principale e raggiungibile attraverso un viale interno al compendio immobiliare stesso, avente superficie lorda complessiva pari a 190,94 mq, un capannone deposito attrezzi e macchine agricole, della superficie lorda pari a 276,12 mq, ed una cabina elettrica di trasformazione MT/BT avente superficie lorda pari a 10,62 mq, quest'ultimo ubicato subito dopo le colonne d'ingresso al compendio immobiliare medesimo. L'intero complesso edilizio è inoltre provvisto di manufatti accessori, quali un porticato ed alcune tettoie in struttura metallica con copertura in lamiera grecata realizzate a servizio dello stabilimento caseario, per una superficie lorda complessiva pari a 2.520,87 mq. Il tutto con annessa aerea pertinenziale esterna carrabile, comprensiva del viale di accesso e del predetto viale interno, per un'estensione complessiva di circa 3.303,87 mq, oltre al terreno agricolo coltivato ad uliveto, per un'estensione complessiva di 80.093,00 mq.

Nota: Pare opportuno precisare che rispetto alla superficie complessiva catastale della particella 45, relativa all'ente urbano, pari a 7.352,00 mq, lo scrivente nell'esplicitazione delle suddette superfici inerenti i fabbricati, i manufatti accessori ed i viali ed aree pertinenziali in genere, attraverso il rilievo topografico espletato ha desunto la superficie complessiva di 7.370,39 mq, con una differenza in esubero rispetto al dato catastale di 18,39 mq, perfettamente congruente con i parametri di tolleranza catastale.

In particolare, il nucleo originario del fabbricato principale, destinato ad alloggio del custode, è caratterizzato da struttura in materiale lapideo con sistema di copertura sempre in materiale lapideo con volte a botte. Il resto dell'opificio, invece, è caratterizzato da struttura portante mista in muratura e cemento armato, e da sistema di copertura costituito da solaio piano in latero-cemento.

Nel fabbricato principale sono presenti anche i locali spogliatoio con annessi locali igienici distinti per uomini e donne.

Tale fabbricato nella parte antistante è destinato al confezionamento dei prodotti caseari, invece nella parte retrostante alla produzione degli stessi prodotti. Vi sono infatti gli annessi locali accessori quali celle di asciugatura, di affumicatura, di abbattimento della temperatura, vano di controllo della qualità, locale caldaia, e zone di filtro.

In particolare il fabbricato è costituito dai seguenti ambienti:

- Alloggio del custode con accesso dal prospetto principale attraverso il porticato di servizio antistante;
- Zona confezionamento anch'essa con accesso dal prospetto principale;
- Cella affumicatura;
- Cella caciocavalli;
- Cella asciugatura;
- Reparto di produzione formaggio e pasta filata;
- Reparto salatura;
- Reparto produzione ricotta;
- Cella di abbassamento temperatura ricotta con relativa zona filtro;
- Zona produzione formaggi;
- Zona pastorizzazione e scrematura;
- Reparto confezionamento prodotti stagionati, brick e dessert di ricotta, con relativa cella di asciugatura caciocavalli e cacioricotta.

Il fabbricato in questione all'interno presenta una pavimentazione con piastrelle rettangolari in Clinker antiscivolo di colore marrone chiaro. Le murature perimetrali sono rivestite, quasi a tutt'altezza, con ugual materiale di formato rettangolare e colore bianco lucido, con due file di piastrelle di colore verde nella zona pressoché mediana del rivestimento stesso. Gli spigoli sono rivestiti con appositi elementi paraspigoli ad "L" in alluminio. L'intradosso solaio e la parte alta delle murature sono rifiniti con intonaco civile con finitura a stucco di colore bianco.

Tutto il sistema impiantistico interno è del tipo fuori traccia con canaline in acciaio inox.

Gli infissi (porte e finestre) sia interni che esterni, sono costituiti da intelaiatura in alluminio bianco e pannellature in vetrocamera o in materiale plastico. I vetri degli infissi esterni sono del tipo antisfondamento. La porta di accesso al vano caldaia è in lamiera di ferro con pannellature a persiana fissa per garantire l'aerazione.

La finitura esterna del fabbricato, in corrispondenza del prospetto principale, è

costituita da intonaco plastico di colore giallo, con rivestimento della parte basamentale per l'altezza di circa 1,00 m da terra, costituita da lastre di materiale lapideo. Questo tipo di rivestimento interessa anche il muro di parapetto della copertura in corrispondenza dello stesso prospetto principale.

Come detto innanzi, nello spazio antistante il fabbricato è presente un porticato di servizio, che interessa il prospetto principale per quasi tutta la larghezza, dal quale trovano accesso i locali adibiti ad officio e ad alloggio del custode.

Tale porticato è pavimentato con materiale tipo gres di formato circa 10 cm x 10 cm, di colore marrone e beige posato con decoro a mosaico.

I prospetti, laterale e retrostante, sono rifiniti con intonaco plastico di colore bianco. Dallo spazio pertinenziale esterno laterale trovano accesso gli spogliatoi ed i locali igienici di servizio, mentre dallo spazio pertinenziale retrostante trova accesso il locale caldaia.

Nella zona laterale, antistante gli spogliatoi, è presente una tettoia in lamiera grecata su struttura in acciaio per il parcheggio degli automezzi; nell'area retrostante è presente una tettoia funzionale alla copertura dei silos di stoccaggio latte e acqua, oltre che all'area di scarico del latte a mezzo di autocisterne. Nell'area laterale, opposta a quella degli spogliatoi, è presente un'ampia tettoia a copertura dell'area di manovra e di carico dei prodotti finiti. Questa tettoia si estende a copertura dell'area antistante un ulteriore edificio in muratura, adibito ad uffici. Quest'ultimo è in comunicazione interna con la superficie su cui insiste la tettoia a copertura delle celle frigorifere destinate prevalentemente alla conservazione delle materie prime e dei prodotti finiti.

Il fabbricato ad uso uffici è costituito internamente da un grande vano "*open-space*" con accesso da una porta ubicata in posizione pressoché mediana del prospetto principale. Da questo ampio vano trovano accesso un locale igienico, un piccolo vano adibito ad archivio ed un ulteriore vano adibito ad archivio e magazzino. Inoltre attraverso una rampa di scala a cinque alzate si giunge in un ulteriore ufficio, rialzato di circa 90 cm rispetto al vano principale e delimitato da un'ampia superficie vetrata con porta di accesso a singola anta. Da quest'ufficio si accede alla zona coperta con tettoia dove sono ubicate le celle frigorifere.

In particolare, nella zona antistante le celle è presente un'ampia area completamente chiusa con le stesse pannellature costituenti la struttura delle celle. Quest'area è adibita ad area di manovra e di connettivo tra le celle stesse.

Le celle sono adibite alla preparazione e allo stoccaggio delle materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti, oltre che allo stoccaggio dei materiali da imballo

e dei detersivi.

Tutta l'area delle celle è pavimentata con battuto di cemento liscio, di tipo industriale.

La finitura esterna del fabbricato adibito ad uffici è costituita da intonaco plastico di colore bianco, con zoccolatura alta circa 1 m, costituita da rivestimento con lastre in materiale lapideo. La pavimentazione interna è costituita da materiale gres di formato circa 40 cm x 40 cm di colore marrone, posato a 45 gradi con fuga larga; è presente altresì, un sistema di battiscopa di ugual materiale, di altezza 8 cm e colore marrone più scuro. Le murature perimetrali e l'intradosso solaio sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

Il locale igienico è costituito da un antibagno baricentrico dotato di lavabo e di due laterali vani wc indipendenti. Esso è pavimentato con materiale ceramico di colore azzurro e formato 20 cm x 20 cm; le murature perimetrali sono rivestite fino all'altezza di 1,80 m con materiale ceramico, sempre di formato 20 cm x 20 cm di colore bianco, con penultimo filare nella parte alta di colore uguale alla pavimentazione. I sanitari presenti quali un lavabo e due vaso wc, sono in materiale ceramico di colore bianco.

Gli infissi (porte e finestre) interni ed esterni sono costituiti da intelaiatura in alluminio bianco e pannellature in vetrocamera o materiale plastico.

Il fabbricato adibito ad uffici è dotato di impianto idrico - fognante nel locale igienico, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto telefonico e citofonico.

Per quanto attiene l'**area pertinenziale esterna**, la stessa risulta pavimentata con battuto di cemento di tipo industriale carrabile, nella parte retrostante, mentre la parte antistante il fabbricato principale fino al cancello di accesso risulta anch'essa carrabile ma bitumata. Tutte le tettoie sono caratterizzate da struttura portante (in elevazione e di copertura) in profilati di acciaio e pannellature di copertura in lamiera grecata semplice e/o coibentata a seconda degli ambienti da proteggere.

Nell'area retrostante è presente anche un capannone costituito interamente da struttura portante in profilati di acciaio e pannellature perimetrali e di copertura in lamiera grecata semplice. Esso si sviluppa su una superficie complessiva di circa 276,12 mq, ed è adibito al ricovero di macchine ed attrezzi agricoli.

Per quanto attiene il **fabbricato ad uso deposito** della superficie lorda complessiva pari a 190,94 mq, ubicato in posizione decentrata lungo il fronte nord rispetto al resto del complesso edificato, lo stesso, secondo quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] inizialmente era adibito alla produzione della ricotta

forte, mentre allo stato attuale si presenta in stato di abbandono ed è inutilizzato. Ad esso si giunge attraverso una strada interna al terreno di pertinenza, sistemata con bitume. Il fabbricato è costituito da tre locali con accessi indipendenti, di cui i primi due comunicanti e posti allo stesso livello, mentre il terzo orientato a nord, è posto ad una quota rialzata di circa 52 cm.

L'edificio è rifinito esternamente con la sola prima mano (rinzaffo) di intonaco di colore beige chiaro, ed è dotato di tre aperture di accesso, di cui una costituita da avvolgibile in lamiera metallica relativa al locale rialzato, e due del tipo a doppia anta costituite da intelaiatura e pannellature in lamiera metallica verniciata di colore bianco relative ai due locali comunicati tra loro.

L'intero complesso edilizio è dotato di una cabina elettrica di trasformazione MT/BT ubicata all'interno del terreno di proprietà, in adiacenza al cancello di ingresso, ed è allacciato alla rete ENEL con potenza di 100 KW. L'impianto elettrico è dotato di gruppo elettrogeno di adeguata potenza per la gestione delle emergenze.

In prossimità del fabbricato principale, nel terreno di pertinenza, è presente l'impianto di depurazione dei reflui dell'attività, comprensivo di sistema di dispersione in sub-irrigazione delle acque chiarificate.

L'opificio è allacciato alla rete telefonica TELECOM, oltre che alla rete AQP, ed è dotato di una cisterna per riserva idrica sottostante il fabbricato deposito decentrato, della capacità di circa 1.200 quintali, alimentato da un pozzo di emungimento da falda acquifera sotterranea a mezzo di pompa sommersa.

È presente una centrale termica alimentata a GPL, oltre all'impianto antifurto.

L'accesso al complesso edilizio avviene dalla pubblica via Amati attraverso un ampio cancello a doppia anta in metallo, dotato di apertura/chiusura meccanizzata.

Il **terreno agricolo** circostante il complesso edificato si estende per una superficie complessiva catastale di 80.093,00 mq. Detto terreno è coltivato prevalentemente ad uliveto con ulivi di media e grande mole di tipo secolare ed in numero di circa 380 essenze arboree, desunti dalla dichiarazione AGEA in data 19.07.1999, su informazione assunta dal conduttore sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale ha esplicitato il numero di piante presenti su ciascuna delle precedenti particelle come di seguito: n°64 sulla ex p.IIa 7, n°48 sulla ex p.IIa 143, n°210 sulla ex p.IIa 38 (poi p.IIa 183), e n°58 sulla ex p.IIa 101.

Il perimetro del terreno ha forma poligonale irregolare con lieve declivio verso sud; lo stesso risulta delimitato lungo il confine con la strada comunale Amati da

cui avviene l'accesso, a mezzo di un muretto a secco in conci di pietra calcarea dell'altezza di circa 1,00 m. Lungo il perimetro interno alle proprietà confinanti è presente sistema di recinzione tradizionale con muro a secco solo per alcuni tratti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, il compendio immobiliare costituente il presente lotto "A" nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista urbanistico, lo stesso compendio ricade interamente in zona tipizzata come "ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ PRIMARIA (DESTINAZIONE PREVALENTE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE O CONNESSE CON L'AGRICOLTURA)", ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n° 4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

L'immobile in questione è ubicato in via Giovanni XXIII, e pertanto in zona urbana del Comune di Ceglie Messapica, a circa 150 m da Piazza Plebiscito e dal centro storico della città. L'ambito urbano di appartenenza si caratterizza dalla prevalenza di edilizia per uso abitativo, con edifici costituiti da più piani fuori terra, di cui il piano terra adibito generalmente a locali commerciali, uffici, garage o depositi, ed i piani superiori ad abitazione. In particolare l'edificio di cui fa parte l'immobile in questione è costituito da sette piani fuori terra (compreso il piano terra) ed un piano interrato.

Nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia sono presenti i principali servizi, quali pubblici uffici (poste, banche, ecc.), negozi, supermercati, edifici scolastici, ecc. (si veda l'**Allegato n° 9b**: Documentazione fotografica LOTTO B; e l'**Allegato n° 6 - Elaborati grafici: Tav.1: Aerofotogrammetria Generale – Ubicazione Lotti di Vendita, nell'ambito Territoriale del Comune di Ceglie Messapica - scala 1: 20.000; Tav.4: Lotti "B" e "C": Planimetria aerofotogrammetrica nell'ambito del contesto urbano del Comune di Ceglie Messapica con individuazione dei punti di ripresa fotografica – scala 1:500; Tav.5: Lotto "B": Pianta piano terra e piano ammezzato - rilievo metrico architettonico dello stato dei luoghi con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1:100).**

L'immobile è costituito da un unico vano a piano terra, di altezza complessiva pari a 4,65 m, interamente ammezzato attraverso un soppalco con struttura in

metallo dello spessore di circa 20 cm. Esso è rifinito con assito in legno dello spessore di 3 cm nella superficie di estradosso con funzione di pavimento, mentre la superficie di intradosso è rivestita con un controsoffitto in doghe di alluminio anticorrosivo di colore bianco, con funzione di finitura ed occlusione visiva dei vari sistemi impiantistici, quali elettrico, climatizzazione, ecc.. In particolare il soppalco suddivide il locale in due livelli: il piano terra adibito ad attività commerciale, di altezza netta interna pari a circa 2,60 m, ed il piano ammezzato adibito a magazzino annesso all'attività commerciale, di altezza netta interna pari a circa 1,85 m. Il collegamento tra i due livelli avviene a mezzo di una scala removibile in alluminio, che permette di giungere al piano ammezzato passando attraverso un'apertura delle dimensioni pari a 80 cm x 105 cm.

L'immobile si sviluppa su una superficie lorda complessiva di 35,47 mq, e presenta superficie utile di 27,73 mq a livello di piano terra, e superficie utile di 27,73 mq a livello di piano ammezzato.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in questione è caratterizzato da tecnologia costruttiva in cemento armato e da struttura di orizzontamento in latero - cemento. Le chiusure verticali esterne sono realizzate con murature di spessore pari a circa 45 cm.

La finitura esterna dell'edificio è costituita da intonaco plastico graffiato di colore bianco, con zoccolatura alta circa 70 cm costituita da rivestimento con lastre di materiale lapideo tipo "pietra di Trani".

Per quanto attiene le finiture interne del locale a livello di piano terra risulta quanto segue: il pavimento è in gres di formato 30 cm x 30 cm, di colore prevalente grigio chiaro, con alcuni elementi di ugual materiale ma di colore grigio scuro posati in modo da formare un decoro.

La muratura perimetrale, in corrispondenza del pilastro d'angolo fino alla porta di accesso, è rivestita con piastrelle di colore crema di formato 20 cm x 20 cm fino all'altezza di 1,60 m; il resto del rivestimento è costituito da piastrelle sempre di formato 20 cm x 20 cm ma di colore bianco. Soltanto in corrispondenza della parete in cui è presente la finestra, il rivestimento, fino all'altezza di 1,80 m, è costituito da piastrelle di formato 14,5 cm x 14,5 cm di colore marrone. La parte alta delle murature è rifinita con intonaco civile di colore bianco.

All'esterno i vani porta e finestra sono rivestiti con soglie e stipiti in materiale lapideo tipo "biancone di Trani". In particolare gli stipiti e l'architrave della porta di ingresso sono rivestiti con delle lastre aventi struttura a sandwich costituita da materiale tipo biancone di Trani all'esterno e una lastra centrale di granito rosa, il

tutto per uno spessore complessivo di 7 cm, con terminale di forma arrotondata. La finestra è dotata di infisso interno in alluminio di colore bianco del tipo a tre ante, con le due ante laterali fisse. All'esterno è presente sistema antintrusione costituito da grata metallica fissa, che interessa la finestra per tutta l'altezza. L'infisso di ingresso è costituito da una porta a due ante disuguali di larghezza complessiva pari a circa 2,50 m. La struttura è in alluminio di colore nero con pannellature in vetro. All'esterno è presente sistema avvolgibile in lamiera metallica, azionabile elettricamente. A livello di piano terra sul lato destro, subito dietro la porta di accesso, è stato realizzato un locale wc, con piccolo antibagno, il tutto con struttura intelaiata in alluminio e pannellature in plastica di colore bianco. Il piccolissimo locale igienico è dotato di lavabo e vaso in vetrochina di colore bianco. Esso inoltre è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una piccola finestra delle dimensioni di 30 cm x 40 cm, presente nella parte alta della muratura, con affaccio sulla via Giovanni XXIII. Nel piccolo antibagno è presente una scala removibile in alluminio bronzato che, passando per un'apertura della struttura di soppalco, conduce al piano ammezzato adibito a magazzino. Le murature perimetrali del vano ammezzato sono rifinite con intonaco civile tintecciato di colore bianco. Esso è illuminato ed aerato naturalmente attraverso i sopraluce dei vani porta e finestra del locale sottostante. Il sopraluce della porta di ingresso al locale è dotato di infisso in alluminio di colore nero con apertura a vasistas. Il sopraluce della finestra, invece, è dotato di sistema di zanzariera di tipo fisso, ed in corrispondenza di esso sono collocate le macchine esterne delle unità split di climatizzazione e dei frigoriferi presenti nel locale commerciale. Inoltre tali macchine sono rivestite con una struttura in legno dotata di apertura a due ante. La pavimentazione dell'ammezzato, come già detto, è costituita da pannellature in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognante; inoltre lo stesso risulta allacciato ai relativi pubblici servizi cittadini. Esso è dotato altresì di impianto di climatizzazione costituito da un'unità interna split e dalla relativa unità esterna. Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo nonché documentato fotograficamente, il locale commerciale di cui al presente lotto "B" nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione. Dal punto di vista urbanistico, lo stesso locale ricade in zona tipizzata come "ZONA RESIDENZIALE – a.2 RESIDENZIALI ESISTENTI", ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

[REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90,

particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

L'immobile terreno di cui al presente lotto "D" (*si veda l'Allegato n°9d: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi relativa al LOTTO "D"*) si estende per una superficie catastale complessiva di 6.800,00 mq ed è sito in agro di Ceglie Messapica, alla contrada "Scuole Pie - Falascuso" (*si veda l'Allegato n°6 - elaborati grafici: Tav.2: Planimetria Aerofotogrammetria con ubicazione dei lotti "A" e "D" nell'ambito del contesto agrario del Comune di Ceglie Messapica, con individuazione dei punti di ripresa fotografica - scala 1: 2.000*). Il perimetro del terreno ha forma regolare rettangolare con lieve declivio verso sud, lo stesso risulta delimitato lungo tre lati del proprio confine da muretti a secco in conci di pietra calcarea dell'altezza media di circa 1,00 m. L'unico lato non delimitato risulta quello esposto a nord/ovest, da cui avviene l'accesso. In particolare l'accesso al suddetto terreno avviene di fatto dalla strada comunale Amati, attraverso un tratturo interpodereale interno alle particelle 14, 72 e 15, come meglio illustrato nello stralcio del foglio di mappa 90, con colore rosso. Tale tratturo costituisce di fatto una servitù di passaggio gravante sui terreni poc'anzi indicati, a favore del fondo oggetto di perizia ed identificato con la particella 73 del medesimo foglio di mappa. A tal proposito, considerata la realtà dello stato dei luoghi in cui trovasi il terreno in questione, lo stesso senza tale possibilità di accesso risulterebbe certamente intercluso. Da informazioni assunte in loco risulta che la formale costituzione della predetta servitù di passaggio sia stata riportata nell'atto originario, scaturito a seguito della divisione del terreno che ha generato le predette particelle 14, 72, 15 e 73, e che per mera dimenticanza non sia stata riportata nei successivi atti di trasferimento del terreno in questione. Sta di fatto che il precedente proprietario del terreno Sig. ██████████ nato a Ceglie Messapica il 02.04.1925, che ha acquistato il fondo con atto per notar ██████████ in data 29.08.1977, Rep. n°30512, che ha poi donato al proprio figlio ██████████ con atto di donazione per notar ██████████ in data 24.08.1995, Rep. n°8380, ha utilizzato l'accesso al proprio fondo attraverso il tratturo in questione sin dalla data del 29.08.1977.

Sul presente appezzamento di terreno non insistono organismi edilizi, e lo stesso è interamente coltivato ad uliveto con circa 33 essenze arboree di media grande mole.

Dal punto di vista urbanistico, lo stesso compendio ricade interamente in zona tipizzata come "ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ PRIMARIA (DESTINAZIONE PREVALENTE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE O CONNESSE CON

L'AGRICOLTURA)", ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Ceglie Messapica (Br).

2-f. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.lla 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

In considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del compendio immobiliare di cui al presente lotto "A", si può affermare che non si tratta di immobile di tipo condominiale, né sono state rilevate dotazioni impiantistiche e/o beni comuni con soggetti diversi dagli attuali proprietari.

LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

Si tratta di immobile appartenente ad edificio di tipo condominiale, ma con accesso autonomo dalla pubblica via Giovanni XXIII; pertanto appartiene ad esso la quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

LOTTO "C":

[REDACTED]

LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

In considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del presente lotto "D", si può affermare che non si tratta di immobile di tipo condominiale, né sono state rilevate dotazioni impiantistiche e/o beni comuni con soggetti diversi dagli attuali proprietari.

2-g. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGL'IMMOBILI

Indichi la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq, del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Per formulare l'aggiornamento all'attualità delle valutazioni di stima dei suddetti beni immobili, attuate dallo scrivente nella relazione di C.T.U. depositata in cancelleria in data 16.06.2008, si è proceduto innanzitutto espletando nuovi sopralluoghi presso gli stessi immobili onde accertare all'attualità la rispondenza e la conservazione dello stato dei luoghi rispetto alla predetta data.

A seguito delle risultanze dei sopralluoghi espletati è emerso che l'attuale stato dei luoghi di ciascuno degli immobili in oggetto, risulta pressoché conforme con quanto rilevato all'epoca della stesura della predetta relazione di C.T.U.. Inoltre, dalle indagini espletate all'attualità risulta immutata la posizione urbanistico - amministrativa dei beni di che trattasi con particolare riferimento ai fabbricati.

Tanto premesso, dovendo procedere con il richiesto aggiornamento della valutazione di stima dei singoli lotti di che trattasi, lo scrivente ritiene che ad oggi siano certamente da riconfermare le metodologie estimative già adottate all'epoca della stesura della precedente relazione di C.T.U., con i necessari approfondimenti contabili, dovuti alla rideterminazione delle superfici commerciali a seguito delle rilevazioni topografiche eseguite per l'aggiornamento della mappa catastale relativamente al lotto A.

Inoltre è da considerare che il particolare momento di crisi economica e finanziaria che sta vivendo l'intero Paese in questi ultimi anni (2011 – 2013) ha determinato un evidente rallentamento del mercato delle compravendite

immobiliari.

In particolare nella ridefinizione delle valutazioni di stima dei suddetti lotti di vendita, si applicherà l'abbattimento forfettario pari al 15%, come richiesto dal sub quesito n°2-g, paragrafo 6), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; oltre alla decurtazione dalla stessa valutazione di stima dell'importo, come innanzi quantificato in relazione alle regolarizzazioni urbanistiche, di cui dovrà farsi carico l'acquirente.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito l'aggiornamento delle valutazioni di stima per ciascuno dei lotti di vendita oggetto della presente relazione tecnica giudiziale.

VALUTAZIONE DI STIMA - LOTTO "A": Stabilimento destinato alla trasformazione di prodotti caseari con annessa casa del custode, fabbricati e manufatti accessori, aree pertinenziali e terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto fabbricati al foglio 90, p.IIa 45, sub.1, categoria D1, ed in catasto terreni al foglio 90, particella 270 (ex particelle 7, 101, 143 e 183), qualità uliveto, classe 2, superficie ha 08.00.93.

Per quanto attiene alla metodologia estimativa da adottare per la valutazione di stima del presente lotto di vendita lo scrivente conferma tutte le considerazioni già espresse nell'ambito della propria relazione di C.T.U., depositata in data 16.06.2008, che si riportano di seguito.

La valutazione di stima della presente azienda casearia si riferirà alla componente immobiliare, costituita come già detto dall'edificio principale, da tutti i manufatti accessori, dal terreno e da tutto ciò che risulta immobilizzato con esso, per quanto di competenza del sottoscritto C.T.U., e non già altri aspetti aziendali legati ai beni strumentali e/o attrezzature ivi esistenti, che sono stati oggetto di valutazione con apposita e separata perizia di stima.

In generale la stima di opifici industriali e/o artigianali è in pratica piuttosto problematica e incerta, anche perché tali complessi non sono in genere oggetto di ricorrente compravendita.

A questo punto si tratta di individuare il metodo di stima più idoneo al caso in questione, tenendo conto che l'immobile è strutturato a mezzo di apposita distribuzione funzionale degli spazi, ciascuno di essi opportunamente dotato di

idonea tecnologia costruttiva ed impiantistica per l'attività di caseificio.

Premesso ciò, si ritiene che tale metodo di stima sia quello sintetico di ricerca del più probabile valore di costo di ricostruzione, tenendo presente il grado di vetustà, lo stato di conservazione dell'intero organismo edilizio, nonché la situazione inerente lo stato di regolarità amministrativa⁵ del complesso immobiliare di che trattasi.

Il più probabile valore di ricostruzione, non è altro che il più probabile valore di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, di un organismo edilizio o parte di esso, esistente o già esistito. Tale valore, in particolari condizioni di vetustà, dovrà essere opportunamente deprezzato e cioè adeguato allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione.

Precisando che la riproduzione di un "fabbricato", fissati i materiali adeguati e con l'impiego di tecniche attuali, non va però sempre considerata nel senso di rifare un fabbricato identico (in quanto a tecnologia) a quello da stimare, ma un fabbricato che né presenti la stessa utilità oltre che le stesse forme e dimensioni.

La procedura sintetica per la determinazione del più probabile valore di ricostruzione si basa sul confronto con altri fabbricati dello stesso tipo o simili e di cui si conoscano i relativi valori di recente costruzione. Il parametro tecnico utilizzato a tal fine è lo sviluppo dei piani, espresso in metri quadrati di superficie occupata.

In sintesi, tale stima sintetica comparativa si risolve impostando la nota espressione:

$$V_{cx} = \frac{\sum V_c}{\sum p} \cdot p_x$$

dove:

- V_{cx} = più probabile valore di ricostruzione del fabbricato oggetto di stima;
- $\sum V_c$ = somma dei valori di recente costruzione dei fabbricati simili presi a confronto;
- $\sum p$ = somma delle unità di misura del parametro tecnico dei fabbricati simili presi a confronto;
- p_x = unità di misura del parametro tecnico del fabbricato oggetto di stima (mq);

⁵ A tale proposito lo scrivente in questa occasione ha potuto definire più analiticamente il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica, così come meglio indicato in risposta al sub quesito 1-b.

In relazione a quanto poc'anzi detto, si ritiene opportuno ricercare il più probabile valore di ricostruzione seguendo il procedimento di tipo sintetico.

Esso si basa sulla ricerca del più probabile valore di ricostruzione, sempre con tecnologie e prezzi attuali, individuato come incidenza di costo per metro quadrato di costruzione, relativo ad opifici realizzati di recente nell'ambito del contesto territoriale in cui ricade l'immobile oggetto di stima, avendo cura di inglobare in detto valore unitario anche l'incidenza dovuta all'acquisto del suolo.

Il valore unitario di costruzione a nuovo così trovato è risultato pari a:

$$V_{cx_{(opificio)}} = 1.000,00 \text{ €/mq} .$$

Tale valore va moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dello stato di conservazione del complesso fabbricato di che trattasi, che a parere dello scrivente può risultare congruo pari al 15%.

Pertanto il valore unitario di costruzione deprezzato sarà pari a:

$$V_{c_{(opificio)}} = 0,85 \cdot 1.000,00 \text{ €/mq} = 850,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario di costruzione così determinato va moltiplicato per le relative superfici costituenti l'opificio nel suo insieme. In particolare, per ottenere il valore di stima dell'immobile in questione, questo valore $V_{c_{(opificio)}} = 850,00 \text{ €/mq}$ va moltiplicato alla sommatoria delle superfici equivalenti ottenute attraverso la omogeneizzazione delle superfici reali dei locali accessori alla superficie reale dell'unità immobiliare principale, ovvero dello stabilimento caseario.

Esplicitando i prodotti, segue la tabella riepilogativa:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE ⁶	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda alloggio del custode	118,27	1,00	118,27
Superficie lorda stabilimento caseario	792,38	1,10	871,62
Superficie lorda porticato su prospetto principale	85,05	0,60	51,03
Superficie lorda fabbricato ad uso ufficio	157,32	1,00	157,32
Superficie lorda locali deposito decentrati	190,94	0,75	143,21
Superficie lorda capannone deposito attrezzi e macchine agricole	276,12	0,35	96,64
Superficie lorda cabina elettrica di trasformazione MT/BT	10,62	0,60	6,37
Superficie lorda manufatti accessori	2.435,82	0,20	487,16

⁶ Alcuni dei coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati opportunamente modificati, rispetto alla precedente relazione di perizia, per tener conto delle reali condizioni di ciascun ambito immobiliare.

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI C.T.U. DEPOSITATA IN DATA 16.06.2008.

(tettoie in struttura metallica)			
Superficie area pertinenziale esterna, comprensiva del viale di accesso e del viale interno al compendio immobiliare per il collegamento con il deposito decentrato	3.303,87	0,05	165,19
SUPERFICI TOTALI	7.370,39⁷		2.096,81

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dall'allegato C del "D.P.R. 138/1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96" (si veda l'**Allegato n° 13**: Copia fotostatica dell'allegato C del D.P.R. 138/1998).

Pertanto il Valore di ricostruzione totale del complesso edificato di cui al presente Lotto "A", risulterà pari a:

$$V_F = 850,00 \text{ €/mq} \times 2.096,81 \text{ mq} = 1.782.288,50 \text{ €}$$

Oltre a tale valore di stima occorre ora determinare il valore del terreno agricolo circostante gli stessi fabbricati, avente estensione complessiva catastale pari a 80.093,00 mq.

Per tale tipologia di bene il relativo mercato di compravendita è risultato alquanto attenuato rispetto ai valori unitari rilevati all'epoca della precedente relazione di perizia che esprimeva il valore unitario pari a circa €/mq 3,50. Dalle indagini espletate in loco all'attualità, è emerso che il più probabile valore di mercato per tale tipologia di bene (terreno coltivato ad uliveto, con piante di media mole, di tipo secolari con impianto mediamente intensivo) è risultato pari ad € 2,00 per metro quadrato di superficie.

Dal sopralluogo espletato lo scrivente ha potuto constatare che il terreno oggetto di perizia è in regime di ordinarietà, pertanto il predetto valore di mercato coincide con il valore venale unitario del terreno stesso.

Pertanto il Valore del terreno coltivato ad uliveto risulta dal seguente prodotto:

$$V_T = 2,00 \text{ €/mq} \times 80.093,00 \text{ mq} = 160.186,00 \text{ €}$$

Il valore di stima complessivo dell'opificio caseario con annesso terreno risulterà quindi pari alla somma degli importi delle due stime precedenti:

$$V = V_F + V_T = 1.782.288,50 \text{ €} + 160.186,00 \text{ €} = 1.942.474,50 \text{ €}$$

A

questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, come richiesto dal quesito n°2, occorre applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore innanzi determinato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori

⁷ Detta superficie lorda edificata rinviene a seguito di approfondimento desunto dalle rilevazioni topografiche espletate dallo scrivente al fine di procedere con la regolarizzazione catastale attraverso l'accatastamento

catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Inoltre sarà da decurtare alla valutazione di stima l'importo pari ad € 55.000,00, quantificato innanzi dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità dal titolo autorizzativo, così come descritto in risposta al sub quesito 1-b della presente relazione.

Il più probabile valore di stima dell'intero complesso immobiliare risulterà quindi pari a:

<p>LOTTO A STABILIMENTO DESTINATO ALLA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI CASEARI CON ANNESSA CASA DEL CUSTODE, FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI, AREE PERTINENZIALI E TERRENO AGRICOLO CON COLTURA PREVALENTE AD ULIVETO, SITO IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA ALLA CONTRADA "SCUOLE PIE – FALASCUSO", IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 90, P.LLA 45, SUB.1, CATEGORIA D1, ED IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 90, PARTICELLA 270 (EX PARTICELLE 7, 101, 143 E 183), QUALITÀ ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE HA 08.00.93.</p>
<p>$V = 0,85 \times 1.942.474,50 \text{ €} - 55.000,00 \text{ €} = 1.596.103,33 \text{ €}$</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 1.600.000,00 (euro unmilionesecientomila/00)</p>

Anche per quanto attiene la metodologia estimativa da adottare per la valutazione di stima dei beni immobili di cui ai lotti "B" e "C" della presente relazione tecnica giudiziale, lo scrivente conferma tutte le considerazioni e metodologie di stima già espresse nell'ambito della propria relazione di C.T.U., depositata in data 16.06.2008, che si riportano di seguito.

Detti beni immobili oggetto di stima appartengono senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un certo mercato di compravendita, sebbene alquanto attenuato per le ragioni già espresse riguardanti il particolare momento di crisi finanziaria, pertanto, si ritiene corretto stimare gli stessi sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

VALUTAZIONE DI STIMA - LOTTO "B": Locale ad uso negozio sito nell'abitato di Ceglie Messapica alla via Giovanni XXIII n°4, in catasto fabbricati al foglio 135, particella 1606, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, piano terra.

Con riferimento al presente immobile, dall'indagine di mercato attraverso le interviste svolte tra i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato ancora pari ad € **1.800,00** per metro quadrato di superficie. Dal sopralluogo espletato dallo scrivente è emerso che l'immobile oggetto di stima si trova in condizioni di ordinarità, pertanto il **valore ordinario "Vo"** può ritenersi coincidente con il valore venale unitario dello stesso.

Pertanto, il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale pari a 35,47 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 35,47 \text{ mq} = 63.846,00 \text{ €}$$

A questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima di detto immobile, come richiesto dal quesito n°2, occorre applicare un abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute pari al 15% del valore innanzi determinato. Inoltre occorre decurtare alla valutazione di stima l'importo pari ad € 6.000,00 innanzi quantificato dallo scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità dal titolo autorizzativo, così come descritto in risposta al sub quesito 1-b della presente relazione.

Il più probabile valore di stima dell'immobile risulterà quindi pari a:

LOTTO B
LOCALE AD USO NEGOZIO SITO NELL'ABITATO DI CEGLIE MESSAPICA ALLA VIA GIOVANNI XXIII N°4, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 135, PARTICELLA 1606, SUB 5, CATEGORIA C/1, CLASSE 4, CONSISTENZA 36 MQ, PIANO TERRA.
$V = 0,85 \times 63.846,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = 48.269,10 \text{ €}$
Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

VALUTAZIONE DI STIMA - LOTTO "C": [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 85 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VALUTAZIONE DI STIMA - LOTTO "D": Terreno agricolo sito in agro di Ceglie Messapica alla contrada "Scuole Pie – Falascuso", in catasto terreni al foglio 90, particella 73, qualità uliveto, classe 2, superficie are 68.00.

Il terreno agricolo di cui al presente lotto "D", ha estensione complessiva catastale pari a 6.800,00 mq ed è interamente coltivato ad uliveto. Lo stesso terreno, come già detto in precedenza, ha consistenza inferiore al lotto minimo pari a 10.000,00 mq, definito nelle NTA al Programma di Fabbricazione per la "zona produttiva per attività primaria (destinazione prevalente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura)" in cui lo stesso terreno ricade interamente, pertanto non risulta utilizzabile ai fini edificatori, bensì utile ai soli fini agricoli per la coltura in esso impiantata di uliveto.

Ciò premesso, si ritengono valide tutte le considerazioni economiche fatte a proposito della valutazione di stima del terreno agricolo di cui al lotto "A" della presente relazione, ivi compresi il valore unitario della medesima coltura in atto.

Dal sopralluogo espletato dallo scrivente si è potuto constatare che il terreno oggetto di perizia è in regime di ordinarietà, pertanto il predetto valore di mercato coincide con il valore venale unitario del terreno stesso.

Pertanto il Valore del terreno coltivato ad uliveto risulta dal seguente prodotto:

$$V = 2,00 \text{ €/mq} \times 6.800,00 \text{ mq} = 13.600,00 \text{ €}$$

A questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima di detto immobile, come richiesto dal quesito n°2, occorre applicare un abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute pari al 15% del valore innanzi determinato.

Il più probabile valore di stima dell'immobile risulterà quindi pari a:

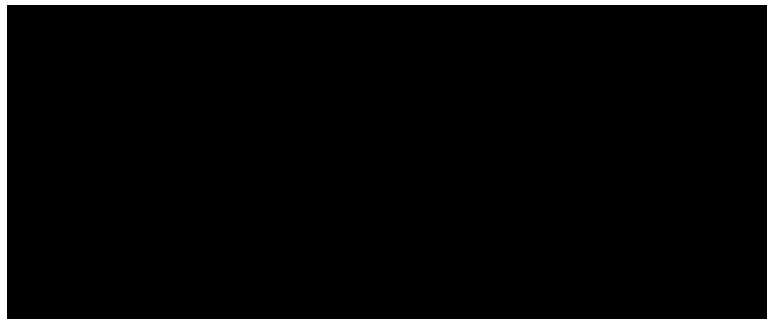
LOTTO D
TERRENO AGRICOLO SITO IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA ALLA CONTRADA "SCUOLE PIE – FALASCUSO", IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 90, PARTICELLA 73, QUALITÀ ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 68.00.
$V = 0,85 \times 13.600,00 \text{ €} = 11.560,00 \text{ €}$
Che si ritiene di poter arrotondare a $V = \text{€ } 12.000,00$ (euro dodicimila/00)

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

Brindisi, 22.02.2013

Il C.T.U.

Ing. Giovanni CELLIE



INDICE SOMMARIO

PREMESSA	2
RISPOSTE AL QUESITO N°1	2
1-a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	2
1-b. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	5
1-c. AGIBILITÀ PER I FABBRICATI, ED ACQUISIZIONE PER I TERRENI ED, OVE NECESSARIO ANCHE PER I FABBRICATI, DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
1-d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	14
RISPOSTE AL QUESITO N°2	17
2. FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA	17
2-a. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	17
2-b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	21
2-c. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	24
2-d. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	27
2-d₁. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:	28
2-d₂ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:	29
Costi necessari per la cancellazione degli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati:	34
Vincoli ed oneri giuridici di cui vi è ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE:	38
2-d₃ Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:	38
Spese fisse di gestione e manutenzione:	38
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:	39
2-e. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	42
2-f. DOTAZIONI CONDOMINIALI	54
2-g. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGL'IMMOBILI	55

Tribunale di Brindisi

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Concordato Preventivo [redacted] di Barletta Angela & [redacted] o snc

Dott. Francesco Maria GILIBERTI

Il sottoscritto Liquidatore del Concordato in epigrafe, avv. [redacted] a [redacted],

comunica

di avere concluso le operazioni relative alla presa in consegna ed inventario dei beni ceduti nel concordato in epigrafe, giusta decreto del 27.09.2011 di codesto On.le Tribunale, alla presenza del commissario giudiziale e del legale rappresentante della società, come da verbali che si allegano (all.1, 2 e 3).

Tale attività è stata svolta in tre date diverse (17.10.2011/24.10.2011/01.12.2011) attesa l'ingente quantità di beni interessati.

All'uopo, prima di procedere alla liquidazione degli stessi occorrerebbe avere una valutazione aggiornata atteso il fatto che le perizie depositate agli atti della procedura (sig. Enrico Rollo per i beni mobili e ing. Giovanni Cellie per i beni immobili) risalgono al 2008 e il tempo trascorso potrebbe aver influito sul valore attuale dei beni.

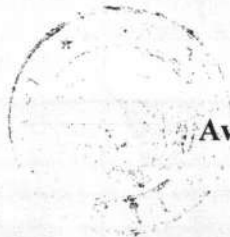
Alla luce di quanto sopra,

chiede

a V.S. Ill.ma di voler nominare i periti o richiamare gli stessi di cui sopra per l'aggiornamento delle perizie di stima relative ai beni mobili ed immobili.

Con osservanza.

Fasano-Brindisi, 30.12.2011



Avv. Mariagrazia Ammirabile

Il Liquidatore

*He p d
no response
che i periti Rollo e Cellie
procedono all'effettuazione
delle valutazioni
Il Liquidatore [signature]
per [signature] det. [signature]*

All.ti: 1) verbale 17.10.2011; 2) verbale 24.10.2011; 3) verbale 1.12.2011

UFFICIO DI CANCELLERIA
Brindisi, li 3 GEN 2012

Liquidatore

Avv. [redacted] e

Via Giusti n.35 - Fasano (BR)

Tel./fax 0804425441

e.mail: mariag.ammirabile@tiscali.it

*[signature]
12.1.2012
[signature]*

All. 1

TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Fallimentare

Concordato **██████████ s.n.c. di Gallone ██████████ e Barletta Angela**

n.1/2008

Giudice Delegato: dott. Francesco Maria GILIBERTI

Commissario Giudiziale: dott.ssa Diana MIRAGLIA

Liquidatore: avv. ██████████ E

VERBALE DI PRESA IN CONSEGNA DEI BENI E INVENTARIO

A CURA DEL LIQUIDATORE

L'anno 2011 il giorno 17 del mese di ottobre alle ore 09,30, in Ceglie Messapica (BR) alla C.da Falascuso n. 1 presso la sede della società **██████████ n.c. di Gallone ██████████ Barletta Angela (p.iva 01505660744)**, l'avv. ██████████, in qualità di liquidatore del concordato in epigrafe, giusta decreto del 27.09.2011, alla presenza del commissario giudiziale dott.ssa ██████████, del legale rappresentante della soc. indicata e socio del 50% delle quote sociali - sig. ██████████ - nonché del suo difensore avv. Monica CONIGLIO, dà inizio alle operazioni di presa in consegna e inventario relativi ai beni dell'indicata società e dei singoli soci.

BENI IMMOBILI Il commissario giudiziale dichiara che i beni immobili sono tutti ubicati in Ceglie Messapica e sono identificati in catasto come di seguito descritto:

beni in piena proprietà del sig. ██████████ E

Indirizzo	Tipo	Foglio	P.lla	Pian o	s u b .	Cate gori a	Cl as se	mq/Super ficie	R.C. R.D.-R.A.
C.da Scuole Pie-Falascuso	Fabbrica to	90	45	T		D/1			11.852,69
C.da Scuole Pie-Falascuso	Terreni	90	7				2	00.91.72	37,90- 33,16
C.da Scuole Pie-Falascuso	Terreni	90	101				2	01.64.28	67,87- 59,39
C.da Scuole Pie-Falascuso	Terreni	90	143				2	00.78.70	32,52- 28,45
C.da Scuole Pie-Falascuso	Terreni	90	183				2	05.18.10	214,06- 187,30
C.da Scuole Pie-Falascuso	Terreni	90	73				2	00.68.00	28,10- 24,58
Via Giovanni XXIII n.4	Locale uso com- merciale	135	1606	4	5	C/1	4	36	572,65
Via Balilla n.43	Fabbrica to/ Deposito	135	2311	T	6	C/2	3	20	71,27

A.T.

Sul

A

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
<p style="text-align: center;">R</p> <p><i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile ▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile ▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico ▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare ▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare ▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale ▪ A/7 - Abitazioni in villini ▪ A/8 - Abitazioni in ville ▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico ▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi ▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</p> <p>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
<p style="text-align: center;">P</p> <p><i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari ▪ B/2 - Case di cura e ospedali ▪ B/3 - Prigioni e riformatori ▪ B/4 - Uffici pubblici ▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici ▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ▪ B/7 - Cappelle ed oratori 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</p> <p>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
<p style="text-align: center;">T</p> <p><i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/10 - Uffici e studi privati ▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate ▪ C/1 - Negozi e botteghe ▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito ▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri ▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi ▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative ▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>

Fonte: Ance, Associazione Nazionale Costruttori Edili/Agenzia del territorio