

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRINDISI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: “ [REDACTED] ” N 24/2021



CAPITOLO I

PREMESSA

1 – Si è reso necessario valutare i terreni ricaduti nell’attivo fallimentare in ragione della Sentenza n. 602/2025 presso l’On.le Tribunale di Brindisi, con la quale si è dichiarato inefficace ex art. 2.901 C.C., nei confronti della curatela, l’atto di compravendita a rogito Notar Francesco Di Gregorio del 13.07.2020 Rep. n.65.972 e Racc. n.24.248 trascritto il 24.07.2020 al n.1042 del Reg. Generale ed al n.7659 del Reg. Particolare, avente ad oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

1.1 – terreno sito in San Pietro Vernotico alla contrada "Artisti" ricadente in zona "C2 -Residenziali Urbane Periferiche", della superficie catastale pari a 291 mq, in catasto censito al foglio 40, ptc. 792;

1.2 – terreno sito in San Pietro Vernotico alla contrada "Artisti" ricadente in zona "C2 -Residenziali Urbane Periferiche", della superficie catastale pari a 1957mq, in catasto censito al foglio 40, ptc.lle 354, 804, 805, 801, 799;

1.3 – appezzamento di terreno agricolo sito in San Pietro Vernotico alla contrada “Artisti” della superficie catastale pari a 4834 mq, in catasto censito al foglio 40, ptc.lle 800, 806, 355, 356, 357, 359, 367.

1.4 – A tal fine in data 22/09/2025, il Curatore del fallimento in epigrafe, la dott.ssa Tiziana Mauro chiedeva al Giudice Delegato Dott. Giliberti Francesco, il quale, in data 16/10/2025, autorizzava la nomina di questo CTU per valutare i terreni di cui al punto 1 e seg.

1.5 – In data 30.12.2025 il relatore CTU, premesso tutto quanto innanzi disposto dall’Ill.mo sig. Giudice e dal Curatore fallimentare, depositava i propri elaborati definitivi c/o il Tribunale di Brindisi.

CAPITOLO II

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E TERRITORIALE

Considerata la documentazione in atti di causa, quella acquisita (*Vedasi Allegato “A” all’Atto di Compravendita del 13/07/2020 Rep. N. 65.972 – Racc. N. 28.248 CDU – ALLEGATI NN. 1e 2*) e la conoscenza diretta di questo CTU dei luoghi; quest’ultimo espone quanto segue.

Immagine n. 1 – Stralcio Foglio di Mappa Catastale n. 40



Immagine n. 3 – Foto Aerea delle P.lle interessate.



Immagine n. 4 – Inquadramento territoriale stralcio Foglio n. 40 come da PPTR immagine 2019 particelle interessate



Immagine n. 5 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella 792 come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 6 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **354** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 7 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **804** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 8 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **805** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 9 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **801** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 10 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **799** come da PPTR immagine 2019

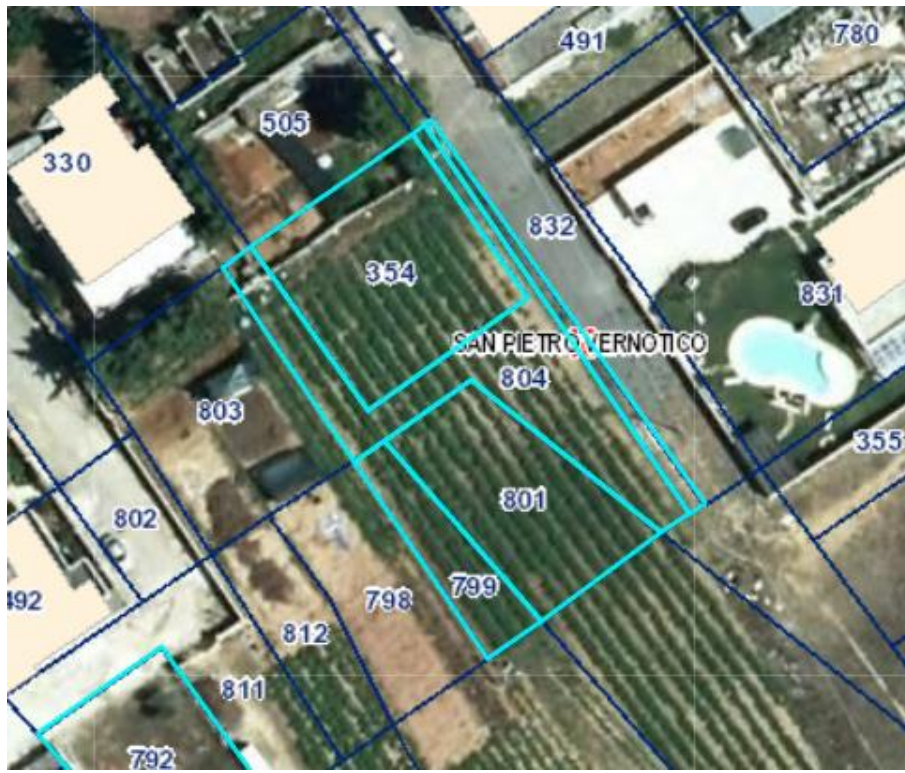


Immagine n. 11 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **800** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 12 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **806** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 13 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **355** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 14 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **356** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 15 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **357** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 16 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **359** come da PPTR immagine 2019



Immagine n. 17 – Inquadramento territoriale Foglio n. 40 particella **367** come da PPTR immagine 2019



1.1 – Le analisi emerse dal PPTR (coordinato – DGR 176/15, 240/16, 1162/16 e 496/17), definiscono gli immobili come caratterizzati da ambiti paesaggistici - 9.1 La campagna brindisina (unità minime di paesaggio).

1.2 – L’analisi degli elaborati grafici (le mappe con la zonizzazione), delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA - che definiscono le regole edilizie) e la Relazione Tecnica del PRG Comune di San Pietro V.co restituiscono un inquadramento definito delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie. (Vedasi anche: Allegato “A” all’Atto di Compravendita del 13/07/2020 Rep. N. 65.972 – Racc. N. 28.248 CDU - Vedasi anche: <https://www.spv.br.it/storage/upload/pages/text/application-pdf/2019/05/nta-prg.pdf>)

1.3 – Le analisi di cui innanzi, hanno condotto il relatore a tradurre queste in valutazioni economiche, che di seguito saranno esposte.

CAPITOLO III

VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE

1. Immobilabile n. 1: Terreno sito in San Pietro Vernotico alla contrada "Artisti" ricadente in zona "C2 -Residenziali Urbane Periferiche", della superficie catastale pari a 291 mq, in Catasto Terreni censito al Foglio 40, Ptc. 792;

1.1 – Aspetti urbanistici:

L’area interessata di cui al precedente § 1. ricade nella particella 792 del foglio 40 nella Contrada Artisti del Comune di San Pietro Vernotico, rientrante come da P.R.G. del medesimo Comune tra le ‘**zone C2**’ (**Residenziali Urbane periferiche**). Com’è peraltro possibile evincere dallo stralcio planimetrico del medesimo P.R.G. relativo alla Contrada Artisti (**Vedasi Allegati nn. 3 e 5**).

Lo strumento Urbanistico: nelle NTA del PRG prevede all’ ART. 54 - ZONE C2 - RESIDENZIALI URBANE PERIFERICHE. Queste sono classificate C2. Alcune vaste aree nelle fasce periferiche della città in larga misura sono caratterizzate da tipologie residenziali con giardini privati, che hanno pertanto ormai irreversibilmente assunto il carattere di zona residenziale. In tali zone è consentita la sola destinazione residenziale e sono esclusi interventi con altre destinazioni d'uso ancorché compatibili con la residenza. - Iff = - Rc = - Hmax = - NP = - Arretramento dal filo stradale - Distanza dai confini = 0,6 mc/mq 0,20 mq/mq 7,50 m 2 piani fuori terra 5 mt.

Gli interventi di nuove costruzioni dovranno essere limitati all'uso di tipologie isolate unifamiliari e non potranno interessare aree di pertinenza di edifici esistenti prima dell'adozione del PRG, anche se non vincolate con formalità trascritte nella Conservatoria dei RR.II..

La parte residua del lotto non interessata dalla costruzione deve essere piantumata e vincolata come pertinenza dell'edificio, con modalità trascritte alla Conservatoria RR.II.. Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80.

Considerato il valore pari a € 50,00 / m² attribuito dalla relazione di stima valore venale presunto delle aree edificabili presenti nel territorio ai fini I.M.U. a firma dell'arch. Vanina D'Anna Responsabile Area 3 del Comune di San Pietro Vernotico ([Vedasi Allegato n. 4 - Vedasi sito Comune di San Pietro V,co: https://www.spv.br.it/area-tecnica](#)).

1.2 – L'Estimating

Preso atto della Relazione di stima del valore venale presunto delle aree edificabili presenti nel territorio di ai fini I.M.U. a firma dell'arch. Vanina D'Anna Responsabile Area 3 del Comune di San Pietro Vernotico. Preso atto che in detta relazione l'Arh. Vanina a pag. 3 della stessa attribuisce un valore per le Zone C2 Residenziali urbane periferiche C.de Canimazzi e Artisti un valore del suolo pari a € 50,00/mq. ([Vedasi Allegato n. 4 - Vedasi sito Comune di San Pietro V,co: https://www.spv.br.it/area-tecnica](#))

Ne consegue che il valore della particella di cui § 2.1 giusta valutazione del valore medio delle aree edificabili site in 'zone C2' fattane dallo stesso Comune di San Pietro Vernotico a fini IMU nella allegata *Relazione dell'Ufficio Urbanistica*; **risulta pari ad € 50,00/mq.**

Quindi ne consegue che il “più probabile” valore di mercato del terreno di superficie catastale pari a 291 mq è pari a: $291 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.550,00$ (quattordicimilacinquecentocinquanta/00).

2. Immobilabile n. 2: Terreno sito in San Pietro Vernotico alla contrada "Artisti" ricadente in zona "C2 -Residenziali Urbane Periferiche", della superficie catastale pari a 1957 m², in catasto censito al foglio 40, ptc.ile 354, 804, 805, 801, 799.

2.1 – Aspetti urbanistici:

L'area interessata di cui al precedente § 2. ricade nelle particelle 354, 804, 805, 801, 799 del foglio 40 nella Contrada Artisti del Comune di San Pietro Vernotico, rientrando come da P.R.G. del medesimo Comune tra le 'zone C2' (**Residenziali Urbane periferiche**). Com'è peraltro possibile evincere dallo stralcio planimetrico del medesimo P.R.G. relativo alla Contrada Artisti ([Vedasi Allegati nn. 3 e 5](#)).

Lo strumento Urbanistico: nelle NTA del PRG prevede all' ART. 54 - ZONE C2 - RESIDENZIALI URBANE PERIFERICHE. Queste sono classificate C2. Alcune vaste aree nelle fasce periferiche della città in larga misura sono caratterizzate da tipologie residenziali con giardini privati, che hanno pertanto ormai irreversibilmente assunto il carattere di zona residenziale. In tali zone è consentita la sola destinazione residenziale e sono esclusi interventi con altre destinazioni d'uso ancorché compatibili con la residenza. - Iff = - Rc = - Hmax = - NP = - Arretramento dal filo stradale - Distanza dai confini = 0,6 mc/mq 0,20 mq/mq 7,50 m 2 piani fuori terra 5 mt.

Gli interventi di nuove costruzioni dovranno essere limitati all'uso di tipologie isolate unifamiliari e non potranno interessare aree di pertinenza di edifici esistenti prima dell'adozione del PRG, anche se non vincolate con formalità trascritte nella Conservatoria dei RR.II..

La parte residua del lotto non interessata dalla costruzione deve essere piantumata e vincolata come pertinenza dell'edificio, con modalità trascritte alla Conservatoria RR.II.. Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80.

Considerato il valore pari a € 50,00 / m² attribuito dalla relazione di stima valore venale presunto delle aree edificabili presenti nel territorio ai fini I.M.U. a firma dell'arch. Vanina D'Anna Responsabile Area 3 del Comune di San Pietro Vernotico ([Vedasi Allegato n. 4 - Vedasi sito Comune di San Pietro V,co: https://www.spv.br.it/area-tecnica](#)).

2.2 – L'Estimating

Preso atto della Relazione di stima del valore venale presunto delle aree edificabili presenti nel territorio di ai fini I.M.U. a firma dell'arch. Vanina D'Anna Responsabile Area 3 del Comune di San Pietro Vernotico. Preso atto che in detta relazione l'Arch. Vanina a pag. 3 della stessa attribuisce un valore per le Zone C2 Residenziali urbane periferiche C.de Canimazzi e Artisti un valore del suolo pari a € 50,00/mq. ([Vedasi Allegato n. 4 - Vedasi sito Comune di San Pietro V,co: https://www.spv.br.it/area-tecnica](#)).

Ne consegue che il valore della particella di cui § 2.1 giusta valutazione del valore medio delle aree edificabili site in 'zone C2' fattane dallo stesso Comune di San Pietro Vernotico a fini IMU nella allegata *Relazione dell'Ufficio Urbanistica*; **risulta pari ad € 50,00/mq.**

Quindi ne consegue che il “più probabile” valore di mercato del terreno di superficie catastale pari a 1.957 mq è pari a: 1.957 m² x 50,00 €/mq = **€ 97.850,00** (novantasettemilaottococinquanta/00).

3. **Immobile n. 3: Appezamento di terreno agricolo sito in San Pietro Vernotico alla contrada “Artisti” della superficie catastale pari a 4834 mq, in catasto censito al foglio 40, ptc.ile 800, 806, 355, 356, 357, 359, 367.**

3.1 – Aspetti urbanistici:

L'area interessata di cui al precedente § 3. ricade interamente nelle particelle 800, 806, 355, 356, 357, 359, 367 del foglio 40 nella Contrada Artisti del Comune di San Pietro Vernotico. Detta area, rientrando a termini del P.R.G. del medesimo Comune tra le 'zone: **“E1”**. Per dette Zone l'Art. 68 - ZONA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA NORMALE – prevede per queste aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici: * Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq - Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m. b) Per la residenza a servizio dell'azienda agricola: - volume massimo in un unico edificio V = mc. 600 - aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 2 ha 50 mc./ha - Altezza massima Hmax = 7,50 m. - Lotto minimo Ha = 2,00 Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo la vigente normativa di legge e comunque mai inferiore a mt. 10.

E' consentita una sola residenza per ogni singolo intervento. La superficie minima Sf delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari. Per gli edifici rurali di interesse ambientale, indicati nelle tavole di P.R.G., e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 70. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile Su nella misura massima del 20% della Su preesistente. Tutte le richieste di modifica del territorio dovranno essere corredate di una documentazione planimetrica e fotografica delle essenze arboree esistenti sul territorio oggetto di intervento. In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione derivante da esigenze di conduzione agricola. * Articolo confermato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80 (Vedasi <https://www.spv.br.it/storage/upload/pages.text/application-pdf/2019/05/nta-prg.pdf>).

3.2 – Fonti e l'Estimating

Al fine di ottenere una fonte, in grado di fornire dati “comparabili¹” con caratteristiche il più affini agli immobili oggetto di stima, il CTU ha condotto un'indagine nel territorio del Comune di San Pietro V.co.

¹ I comparabili nella stima con metodologia *Market Comparison Approach*. Si usano nelle stime del valore ricavato dal confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili **simili** venduti recentemente. Questi ultimi immobili vengono definiti comparabili. Il metodo del confronto di mercato è basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli **aggiustamenti sistematici** ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Ovviamente maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima; nel settore immobiliare ove il procedimento è applicato regolarmente, si reputa che tre o quattro dati veridici siano sufficienti per un risultato professionalmente buono. In presenza di un mercato poco vivace è accettabile anche il confronto con due o tre dati veridici. Il metodo del confronto di mercato, come detto, inizia con la ricerca degli immobili con cui effettuare la comparazione con l'immobile oggetto di valutazione, fondata principalmente su rapporti di qualità o di quantità. Infatti, le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confronto possono essere quantitative (superficie, livello di piano, numero dei servizi, ecc.) o qualitative (inquinamento, affaccio, panoramicità, ecc.). Va ricordato che gli immobili comparabili da ricercare devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, oltre ad essere tipologicamente simili ed avere dimensioni tali da consentirne il confronto. La ricerca dei comparabili può avvenire per indagine diretta nel mercato, intervistando gli addetti del settore immobiliare, chiedendo le notizie necessarie per effettuare la stima (prezzo, data della transazione, stato di manutenzione, planimetria, ecc.), sempre ponendo particolare attenzione alla validità del dato, visto che nessuna informazione può essere considerata attendibile se non si ha la certezza dell'affidabilità della fonte. Questa forma di ricerca dovrebbe essere effettuata presso operatori di mercato noti al valutatore, il quale in questo modo potrà avere la certezza dell'attendibilità del dato immobiliare. In presenza di un mercato immobiliare italiano caratterizzato da poca trasparenza e di fronte alla difficoltà che si incontra nel reperire dati di confronto a causa della diffidenza degli operatori di mercato quasi sempre scarsamente disponibili a fornire informazioni, la ricerca dei comparabili può avvenire anche con la ricerca di compravendite recenti presso la Conservatoria o presso l'Agenzia delle Entrate Fonte OMI.

a) Le indagini mercantili hanno riguardato l’esplorazione in area riservata ai professionisti del sito dell’Agenzia delle Entrate², hanno riguardato indagini di altre fonti ufficiali³, nonché fonti mercantili direttamente colte sul territorio: presso gli addetti ai lavori (interpellando opinion leader del settore, agenti immobiliari e tecnici del luogo). Tutte le predette fonti hanno condotto il CTU a riversare dette fonti mercantili in un articolato quadro sinottico qui di seguito riportato come Tabella 1. Questo quadro tiene conto dell’affidabilità dei dati raccolti in funzione di: ubicazione, zone omogenee, distanza dal centro abitato, raggiungibilità, coltura in atto, tipo di terreno, ecc. Il CTU ha estrapolato, quindi, un valore medio di mercato, ritenendo appropriato un valore medio pari a € 10.774,43 € per ettaro.

b) Il quadro sinottico – matematico conduce ad un valore mediato, frutto di una media aritmetica dei valori più salienti, correlata ai fattori di attendibilità dei dati mercantili. Detti fattori sono espressi matematicamente con il fattore k. Si ottiene così, un valore che correttamente può definirsi, secondo dottrina estimativa, “il più probabile” valore di mercato mediato. Per quanto innanzi, “il più probabile” valore di mercato mediato, del terreno, si ottiene come segue:

Tabella 1 – Quadro sinottico delle fonti e dei relativi calcoli

Descrizione sint. Immob.	Valore	Sup.in mq		Vy=V/S	VMy	coeff.att.K	Vk=(Vy x k)	VMk= S[(Vy) x k]/n
Terreno in vendita in Strada Comunale Manna Petrelli	€ 3.900,00	5.155	1	€ 0,76		0,760	1,351	
Terreno agricolo nei pressi del "Fico Ricco" -svinc. per San Pietro Vernotico superstrada Brindisi Lecce.	€ 3.000,00	6.660	14	€ 0,45		0,560	0,804	
Terreno in Località Località campo di mare, s.n.c, San Pietro Vernotico	€ 6.000,00	3.000		€ 2,00		0,980	1,960	
Terreno in Strada Statale 16 Adriatica, s.n.c, San Pietro Vernotico	€ 12.000,00	12.281		€ 0,98		1,000	0,977	
Terreno in Località Fauso, s.n.c, San Pietro Vernotico	€ 13.000,00	8.000		€ 1,63		0,850	1,381	
Terreno agricolo nei pressi del "Fico Ricco" -svinc. per San Pietro Vernotico superstrada Brindisi Lecce.	€ 3.000,00	3.660	1	€ 0,82		0,980	0,803	
Terreno agricolo, uliveto, sulla strada statale San Pietro Vernotico - Campo di Mare, all'altezza della Masseria Monache	€ 15.000,00	18.000		€ 0,83		0,780	1,068	
					€ 1,07			1,077442551

1.3 – Probabile Valore Di Mercato dell’immobile

$$V_x = VM_k \times (\text{Sup.Terreno})$$

$$V_x = (\text{€ } 1,7745 \text{ €/mq} \times 4834 \text{ mq}) = \text{€ } 8.578,00$$

4. Trovati i più probabili valori di mercato di tutti gli immobili oggetto di CTU, il relatore qui di seguito sinotticamente riporta la summa di tutti i valori ottenuti.

² Fonte: "Agenzia Entrate - OMI"

³ Borsino Immobiliare.

Tabella 2 – Quadro Sintetico riepilogativo di tutti i valori dei beni oggetto di stima

Immobile	Valore di mercato Unitario	Valore di mercato Totale
Immobile n. 1 terreno sito in San Pietro Vernotico alla contrada "Artisti" ricadente in zona "C2 -Residenziali Urbane Periferiche", della superficie catastale pari a 291 mq, in Catasto Terreni censito al Foglio 40, Ptc. 792;	€ 14.550,00	
Terreno sito in San Pietro Vernotico alla contrada "Artisti" ricadente in zona "C2 -Residenziali Urbane Periferiche", della superficie catastale pari a 1957 m ² , in catasto censito al foglio 40, ptc.lle 354, 804, 805, 801, 799.	€ 97.850,00	
5. Appezamento di terreno agricolo sito in San Pietro Vernotico alla contrada "Artisti" della superficie catastale pari a 4834 mq, in catasto censito al foglio 40, ptc.lle 800, 806, 355, 356, 357, 359, 367.	€ 8.578,00	
		€ 120.978,00

CONCLUSIONI

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti, qui di seguito si articola la seguente sintesi: il più probabile valore di mercato attuale degli immobili oggetto di stima è pari a **€ 120.978,00**;

Questo è quanto il sottoscritto doveva esaminare e periziare per adempiere all'incarico conferitogli. Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento che, le parti o l'Ill.mo Sig. Giudice richiederanno circa il lavoro peritale.

Ostuni lì 30.12.2025

Il CTU

SI ALLEGANO:

1. ALLEGATO N. 1 - Visure Catastali;
2. ALLEGATO N. 2 - Stralci di mappa Catastali;
3. ALLEGATO N. 3 - Stralcio Zonizzazioni da PRG del Comune di S.Pietro V.co;
4. ALLEGATO N. 4 - Valore venale aree edificabili del Comune di S.Pietro V.co;
5. ALLEGATO N. 5 - NTA del PRG del Comune di S.Pietro V.co.