

---

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**CONTENZIOSI**

**Causa civile**  
**promossa da:**  
**BANCA POPOLARE PUGLIESE**

N. Gen. Rep. **001137/11**

**Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES**

**PERIZIA CTU**

*Tecnico incaricato: Arch. Marcello Messa*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 448*

*con studio in Lecce - via Antonello Coniger 16/a*

*telefono: 0832 309167*  
*cellulare: 3315809500*  
*email: marcellomessa@gmail.com*  
*pec: samessa@pec.it*

---

---

Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



In data 02/07/2018 il Giudice dott. Stefano Sales nominava il sottoscritto arch. Marcello Messa quale CTU della procedura in oggetto. Nell'udienza del 01/10/2018, a seguire il giuramento, venivano sottoposti i seguenti quesiti:

*1) Verificata la consistenza dei beni comuni sottoposti a pignoramento provveda il CTU alla formazione delle quote spettanti agli eredi;*

*2) verifichi il CTU la divisibilità dei beni de quo;*

*3) effettui la valutazione degli stessi e calcoli eventuali conguagli.*

### **PREMESSA**

Al fine di rispondere in modo esauriente ai quesiti, lo scrivente ha esperito le seguenti attività:

- acquisizione della documentazione catastale;
- acquisizione della documentazione urbanistico/edilizia previa richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di Ceglie Messapica;
- ha effettuato indagini di mercato su beni considerabili affini e/o simili a quelli del compendio da valutare;
- ha effettuato ricerche e quant'altro ritenuto necessario al fine di rispondere ai quesiti.

Alla luce dei risultati ottenuti ha formulato la presente relazione.

### **RELAZIONE TECNICA**

In data 29/10/2018 il sottoscritto eseguiva un primo sopralluogo dando il via alle operazioni peritali. Un secondo sopralluogo, sempre alla presenza delle parti costituite e dei rispettivi CTP è stato esperito in data 25/01/2019.

Il criterio di valutazione adottato per la stima delle unità immobiliari di cui trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecnico-strutturali-realizzative, della dimensione, del grado di finitura, di conservazione e manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché dello stato di fatto in cui i beni di cui trattasi attualmente si trovano e di tutte le altre particolarità proprie degli immobili stessi. È basato inoltre su una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti per casi analoghi presso le agenzie immobiliari della zona e, come verifica, anche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

#### **1) STIMA DEI BENI**

Preliminarmente si precisa che il CTU ha inteso escludere dalla stima dei beni il \*lotto n. 6 ovvero il suolo edificatorio sito in Ceglie Messapica in località "Insarti", in ragione della comunicazione - protocollo n. 0013995 del 15/05/2019 (allegato n. 1 della presente relazione) inoltrata al sottoscritto dal Responsabile della 6^ Area - Pianificazione del

Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



Territorio del Comune di Ceglie Messapica - Ing. Pasquale Suma nella quale, in merito al Lotto 13 sito in zona artigianale, viene dichiarato che:

*"Premesso che:*

*- il Comune di Ceglie Messapica si è dotato di Piano Attuativo a destinazione artigianale;  
- in seguito a Bando Pubblico si è proceduto alla assegnazione dei lotti ricadenti in detto Piano;*

*- il lotto n. 13 con delibera G.M. n. 73 del 20/04/2000 fu riassegnato alla Ditta -----;*

*Considerato che:*

*- il signor ----- non ha provveduto ad adempiere alle condizioni previste ai fini del beneficio dell'assegnazione del lotto di che trattasi;*

*tanto premesso e considerato con la presente si comunica alla S.V., in qualità di tecnico interessato, che questo Ente intende risolto ogni accordo sottoscritto e procederà alla*  
*[REDACTED] n. 13 per avvenuto inadempimento contrattuale da parte del*

In conseguenza di quanto sopra precisato, i beni presi in esame dal sottoscritto sono i seguenti:



**Beni in Ceglie Messapica (Brindisi) via Tratturo Moretto n. 31**  
**Lotto 002 - (\* lotto n. 7)**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale artigianale, depositi e terreni sito in Ceglie Messapica (Brindisi) frazione Contrada Moretto via Tratturo Moretto n. 31. Composto da piano terra adibito a laboratorio artigianale per l'attività di marmeria, composto di un unico grande locale di superficie circa 125 mq. Risulta di pertinenza un'area scoperta di circa 150 mq, antistante il prospetto principale. All'interno è presente una scala che conduce al piano primo allo stato rustico, non oggetto di questa stima. Adiacente al piano terra, sul prospetto retrostante risulta realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistico - edilizia un locale di circa 17 mq lordi adibito a deposito, una coppia di servizi igienici di circa 15 mq lordi e un locale con copertura provvisoria amovibile per il ricovero degli automezzi. Staccati dal corpo di fabbrica principale sono presenti un modesto deposito/w.c. e una serie di piccoli trulli continui anch'essi in uso come deposito. Il tutto versa in mediocre stato di manutenzione generale.

I terreni hanno forma piuttosto regolare e orografia piana. A cavallo del confine tra due particelle adiacenti (752 e 754) insiste una antenna Stazione Radio Base per telefonia mobile GSM 900-DCS 1800.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8472,6**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 968** categoria C/2, classe 2, superficie catastale 31 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano T, - rendita: 60.94 €.

- fabbricati: intestata a ----- - proprietà per 1/1

**foglio 70 mappale 969 subalterno 1**, categoria C/3, classe 3, superficie catastale ----- - rendita: 393.08 €

----- tto del  
 ----- dditto

agrario: € 4,67; L. 9.040, - reddito domenicale: € 6,71; L. 12.995.

- terreni: partita 16100 intestata a ----- nuda proprietà per 1/3; -----  
 ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; -  
 ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 752** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1130, - reddito agrario: € 4,67 - L. 9.040, - reddito domenicale: € 6,71 - L. 12.995.

Note: Sulla particella insiste per circa metà (l'altra metà ricade sulla confinante p.la 754 di medesima proprietà) una antenna stazione radio base cellulari, in forza di contratto di locazione stipulato ----- registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Prato 1 in data 07/02/2001 al n. 639. Il canone è convenuto in Lire 10.000.000 (diecimilioni) annui. E' previsto che il canone venga aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT. Il contratto prevede la durata di 9 anni con decorrenza dalla data del 01/12/2000 e, se la conduttrice non avrà comunicato disdetta con lettera raccomandata con preavviso di minimo sei mesi dalla data di scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni.

- terreni: intestata a ----- - diritto del concedente per 100/100; ----  
 ----- - enfiteusi per 100/100

**foglio 70 mappale 753** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1103, - reddito agrario: € 4,56, - reddito domenicale: € 6,55.

- terreni: partita 16100 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; -----  
 ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; -  
 ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 754** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1140, - reddito



agrario: € 4,71 - L. 9.120, - reddito domenicale: € 6,77 - L. 13.110.

Note: Sulla particella insiste per circa metà (l'altra metà ricade sulla confinante p.lla 752 di medesima proprietà) una antenna stazione radio base cellulari, in forza di contratto di locazione stipulato tra ----- registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Prato 1 in data 07/02/2001 al n. 639. Il canone è convenuto in Lire 10.000.000 (diecimilioni) annui. E' previsto che il canone venga aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT. Il contratto prevede la durata di 9 anni con decorrenza dalla data del 01/12/2000 e, se la conduttrice non avrà comunicato disdetta con lettera raccomandata con preavviso di minimo sei mesi dalla data di scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni.

- terreni: partita 34668 intestata a ----- - diritto del concedente per 1/1; ----- - enfiteusi per 1/1

**foglio 70 mappale 755** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 794, - reddito agrario: € 3,28 - L. 6.352, - reddito domenicale: € 4,72 - L. 9.131.

- terreni: partita 15950 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 756** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 794, - reddito agrario: € 3,28 - L. 6.352, - reddito domenicale: € 4,72 - L. 9.131.

- terreni: partita 36145 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 965** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 942, - reddito agrario: € 3,89 - L. 7.536, - reddito domenicale: € 5,59 - L. 10.833.

- terreni: partita 36145 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 967** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 939, - reddito agrario: € 3,88 - L. 7.512, - reddito domenicale: € 5,58 - L. 10.799.

**A.1. Antenna telefonia mobile che ricade sulle particelle 752 e 754:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto 003 è costituito da un laboratorio artigianale al piano terra, dei depositi e alcuni terreni.  
 Caratteristiche zona: periferica artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Brindisi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ----- - azienda lavorazione marmi e pietre - in testa a -----  
 ----- in qualità di proprietario del bene

**4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.1.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie allegate alla sanatoria, risultando dei volumi abusivi.

**4.1.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie in atti presso il Catasto per entrambe le particelle.

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 888 Cron. del Registro e n. 6041 di Prot. dell'1/4/86** per lavori di realizzazione di



porzione di fabbricato sita a p.t. ad uso artigianale in C.da "Moretto" composto da unico vano e bagno, facente parte di più ampio immobile, per una superficie utile pari a circa Su = mq 141,10 circa e vol. mc. 707 circa, in catasto al foglio 70 p.la 969 sub 1 intestata a ----- (a seguito del decesso in data 5/5/95 dell'istante risulta avente causa il figlio erede sig. -----). Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/04/1986 rilasciata in data 22/01/2014

**P.E. n. rif. P. n. 1651 ex Lege 47/85** per lavori di Oggetto: Domanda per la definizione di illecito edilizio ai sensi della L. 47/85 intestata a ----- . Comunicazione inerente il procedimento rilasciata in data 11/07/2018- n. prot. 21915 "Vista la domanda di sanatoria in oggetto, vista la documentazione allegata, viste le risultanze catastali, a mente delle precedenti note dell'Ufficio, si comunica quanto segue: La pratica in questione è pressoché completa nella documentazione e congrua a saldo per quanto concerne oblazione e oneri, si rende peraltro necessario produrre la seguente documentazione:

**documentazione prevista per il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle N.T.A. del P.P.T.R.**

Per quanto sopra, fatta salva ogni ulteriore documentazione che si renderà necessaria, si comunica che, allo stato **il permesso di costruire non può essere rilasciato**, stante l'obbligatorietà della documentazione prevista per Legge e quindi l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego di condono per carenza documentale. Si sollecita pertanto l'integrazione della documentazione. Si porta a conoscenza infine che **la Legge limita e inibisce l'uso ed il trasferimento di proprietà** degli immobili interessati da abusi edilizi sino alla loro regolarizzazione."

**P.E. n. 1051 del 23/04/2015** intestata a ----- in qualità di Amministratore Unico della ----- . Certificato di agibilità parziale rilasciata in data 23/04/2015 "Certifica l'agibilità dell'unità immobiliare urbana a destinazione artigianale (attività di marmeria) sita in questo Comune in via Tratturo Moretto civico 31, piano terra, identificata nel N.C.E.U. al foglio 70 p.la 969 sub 1 categoria C/3 classe 3, in conformità con l'allegato elaborato grafico."

#### Descrizione **locale artigianale, depositi e terreni** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale artigianale, depositi e terreni sito in Ceglie Messapica (Brindisi) frazione Contrada Moretto via Tratturo Moretto n. 31.

Composto da piano terra adibito a laboratorio artigianale per l'attività di marmeria, composto di un unico grande locale di superficie circa 125 mq. Risulta di pertinenza un'area scoperta di circa 150 mq, antistante il prospetto principale. All'interno è presente una scala che conduce al piano primo allo stato rustico, non oggetto di questa stima. Adiacente al piano terra, sul prospetto retrostante risulta realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistico-edilizia un locale di circa 17 mq lordi adibito a deposito, una coppia di servizi igienici di circa 15 mq lordi e un locale con copertura provvisoria amovibile per il ricovero degli automezzi.

Staccati dal corpo di fabbrica principale sono presenti un modesto deposito/w.c. e una serie di piccoli trulli continui anch'essi in uso come deposito. Il tutto versa in mediocre stato di manutenzione generale.

I terreni hanno forma piuttosto regolare e orografia piana. A cavallo del confine tra due particelle adiacenti (752 e 754) insiste una antenna Stazione Radio Base per telefonia mobile GSM 900-DCS 1800.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8472,6**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1 **foglio 70 mappale 968** categoria C/2, classe 2, superficie catastale 31 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano T, - rendita: 60.94 €.
- fabbricati: intestata a ----- - proprietà per 1/1 **foglio 70 mappale 969 subalterno 1**, categoria C/3, classe 3, superficie catastale 152 mq, composto da vani 129 mq, posto al piano T, - rendita: 393.08 €.
- terreni: partita 34668 intestata a ----- - diritto del concedente per 1/1; ----- - enfiteusi per 1/1 **foglio 70 mappale 751** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1130, - reddito agrario: €



4,67; L. 9.040, - reddito domenicale: € 6,71; L. 12.995.

- terreni: partita 16100 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 752** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1130, - reddito agrario: € 4,67 - L. 9.040, - reddito domenicale: € 6,71 - L. 12.995.

Note: Sulla particella insiste per circa metà (l'altra metà ricade sulla confinante p.lla 754 di medesima proprietà) una antenna stazione radio base cellulari, in forza di contratto di locazione stipulato tra ----- registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Prato 1 in data 07/02/2001 al n. 639. Il canone è convenuto in Lire 10.000.000 (diecimilioni) annui. E' previsto che il canone venga aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT. Il contratto prevede la durata di 9 anni con decorrenza dalla data del 01/12/2000 e, se la conduttrice non avrà comunicato disdetta con lettera raccomandata con preavviso di minimo sei mesi dalla data di scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni.

- terreni: intestata a ----- - diritto del concedente per 100/100; ----- - enfiteusi per 100/100

**foglio 70 mappale 753** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1103, - reddito agrario: € 4,56, - reddito domenicale: € 6,55.

- terreni: partita 16100 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 754** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1140, - reddito agrario: € 4,71 - L. 9.120, - reddito domenicale: € 6,77 - L. 13.110.

Note: Sulla particella insiste per circa metà (l'altra metà ricade sulla confinante p.lla 752 di medesima proprietà) una antenna stazione radio base cellulari, in forza di contratto di locazione stipulato tra ----- registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Prato 1 in data 07/02/2001 al n. 639. Il canone è convenuto in Lire 10.000.000 (diecimilioni) annui. E' previsto che il canone venga aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT. Il contratto prevede la durata di 9 anni con decorrenza dalla data del 01/12/2000 e, se la conduttrice non avrà comunicato disdetta con lettera raccomandata con preavviso di minimo sei mesi dalla data di scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni.

- terreni: partita 34668 intestata a ----- - diritto del concedente per 1/1; ----- - enfiteusi per 1/1

**foglio 70 mappale 755** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 794, - reddito agrario: € 3,28 - L. 6.352, - reddito domenicale: € 4,72 - L. 9.131.

- terreni: partita 15950 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 756** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 794, - reddito agrario: € 3,28 - L. 6.352, - reddito domenicale: € 4,72 - L. 9.131.

- terreni: partita 36145 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 965** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 942, - reddito agrario: € 3,89 - L. 7.536, - reddito domenicale: € 5,59 - L. 10.833.

- terreni: partita 36145 intestata a ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - nuda proprietà per 1/3; ----- - usufrutto per 1/1

**foglio 70 mappale 967** qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 939, - reddito agrario: € 3,88 - L. 7.512, - reddito domenicale: € 5,58 - L. 10.799.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.15 mt.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG vigente: l'immobile è identificato nella zona D4

Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



Norme tecniche ed indici: **A) STRUMENTO URBANISTICO: PIANO URBANISTICO GENERALE(PUG)**

**PREVISIONI STRUTTURALI**

Art. 4.3.2.b **Contesti di tipo produttivo a valenza panoramica e naturalistica - Zona Omogenea D4**

Gli interventi sono subordinati alla redazione di PUE di iniziativa pubblica o privata attraverso la definizione di comparti la cui dimensione minima deve essere pari a 24.000 mq; le superfici a standard vanno dimensionate ai sensi dell'art. 5 del D.I. 1444/68. 1) Destinazioni d'uso consentite: Attività di Ristorazione; 2) Indice Territoriale: I.T. = 0,2; 3) H max: 3.50 mt 4) è consentita la realizzazione della casa del custode nei limiti max di 120 mq di superficie lorda coperta.

**PREVISIONI PROGRAMMATICHE**

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

Gli interventi edilizi sono soggetti, oltre a quanto previsto nella parte strutturale, alle seguenti prescrizioni: 1) Distanza confini 5.00 mt min. 2) Distanza dal ciglio stradale: secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole del PUG e secondo il Codice della strada 3) Distanza tra fabbricati min. 10 mt.

**B) Zona sottoposta alle disposizioni del PPTR approvato con delibera della Giunta della Regione Puglia, n. 176 del 16/02/2015 e pubblicato sul BURP n. 40 del 23/03/2015.**

**C) Le p.lle 751-752-753-754-755-756-965-967 si trovano in Zona di Protezione Speciale Idrogeologica "A" ai sensi del Piano per la Tutela delle Acque.**

**D) Distanza dal perimetro urbano: km 1 circa.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
locale ricovero mezzi	Sup. reale lorda	55,00	0,50	27,50
deposito	Sup. reale lorda	15,60	0,80	12,48
trulli	Sup. reale lorda	80,00	0,80	64,00
area scoperta di pertinenza	Sup. reale lorda	150,00	0,10	15,00
terreni in zona D4	Sup. reale lorda	7.972,00	1,00	7.972,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>8.472,60</b>		<b>8.290,98</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: solo massetto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia: anta a battente, materiale: acciaio.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista.

**Accessori:**

**A.1. Antenna telefonia mobile che ricade sulle particelle 752 e 754:**

**Nella valutazione economica dell'antenna si considera anche il valore dei due terreni (p.lle 752 e 754) sui quali insiste che, allo stato dei luoghi, rappresentano di fatto un accessorio unico e inscindibile. Il valore stimato per l'antenna comprensivo del valore terreni agricoli è di € 132.221,10. Calcoli come da prospetto all'allegato n.3**





Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



**OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito:

- Terreni siti nel comune di Ceglie Messapica sui quali insiste antenna telefonica
  - terreni: partita 16100 intestata a [REDACTED] - nuda proprietà per 1/3; [REDACTED] - nuda proprietà per 1/3; [REDACTED] - nuda proprietà per 1/3; [REDACTED] - usufrutto per 1/1  
 foglio 70 mappale 752 qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1130, - reddito agrario: € 4,67 - L. 9.040, - reddito domenicale: € 6,71 - L. 12.995.  
 Note: Sulla particella insiste per circa metà (l'altra metà ricade sulla confinante p.lla 754 di medesima proprietà) una antenna stazione radio base cellulari, in forza di contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] s.p.a. registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Prato 1 in data 07/02/2001 al n. 639. Il canone è convenuto in Lire 10.000.000 (diecimilioni) annui. E' previsto che il canone venga aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT. Il contratto prevede la durata di 9 anni con decorrenza dalla data del 01/12/2000 e, se la conduttrice non avrà comunicato disdetta con lettera raccomandata con preavviso di minimo sei mesi dalla data di scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni.
  - terreni: partita 16100 intestata a [REDACTED] - nuda proprietà per 1/3; [REDACTED] - nuda proprietà per 1/3; [REDACTED] - nuda proprietà per 1/3; [REDACTED] - usufrutto per 1/1  
 foglio 70 mappale 754 qualità Ficheto, classe 2, superficie catastale 1140, - reddito agrario: € 4,71 - L. 9.120, - reddito domenicale: € 6,77 - L. 13.110.  
 Note: Sulla particella insiste per circa metà (l'altra metà ricade sulla confinante p.lla 752 di medesima proprietà) una antenna stazione radio base cellulari, in forza di contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] s.p.a. registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Prato 1 in data 07/02/2001 al n. 639. Il canone è convenuto in Lire 10.000.000 (diecimilioni) annui. E' previsto che il canone venga aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT. Il contratto prevede la durata di 9 anni con decorrenza dalla data del 01/12/2000 e, se la conduttrice non avrà comunicato disdetta con lettera raccomandata con preavviso di minimo sei mesi dalla data di scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni.

**METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto
- Capitalizzazione del reddito

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

**SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE****Ubicazione**

Comune: Ceglie Messapica  
 Indirizzo:

**Proprietà**

Soggetto

Diritto

Quota

**Dati catastali**

Tipo catasto: Terreni

Pagina 2 di 4

All'allegato n. 2 il contratto di locazione tra -----  
-----.

Qui sotto, specchio di calcolo per la rendita pari a 6.796,57 €/annui di canone corrisposto ricalcolato con la rivalutazione ISTAT al febbraio 2019.

**Calcola le rivalutazioni monetarie**

Indagine: Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Febbraio 2019  
 Aggr.ne: Indice generale (senza tabacchi)  
 Territorio: Italia

Da mese: Febbraio Da anno: 2001  
 A mese: Febbraio A anno: 2019  
 Somma: 10000000 Euro  Lire

**Calcola**

Febbraio 2001 - Febbraio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
1,316	6.796,57	13.160.000

## 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che ha il bene. Il bene in esame consiste in un locale artigianale con spazio scoperto di pertinenza, depositi e terreni che, sotto il profilo estimativo, si distinguono essenzialmente con le loro caratteristiche estrinseche e, quindi, con le destinazioni che appaiono con essi tutt'ora compatibili. Ne consegue che, per determinare il loro valore di mercato, si è proceduto con il metodo per stima sintetica a valore di mercato; per la verifica di congruità si sono riportati i valori della banca dati delle quotazioni pubblicato dall'Agenzia del Territorio, con riferimento al secondo semestre 2018.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Brindisi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Ceglie Messapica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, agenzie immobiliari, in loco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. locale artigianale, depositi e terreni

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
laboratorio artigianale	200,00	€ 300,00	€ 60.000,00
locale ricovero mezzi	27,50	€ 300,00	€ 8.250,00
deposito	12,48	€ 300,00	€ 3.744,00
trulli	64,00	€ 300,00	€ 19.200,00
area scoperta di pertinenza	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
terreni in zona D4	5.702,00	€ 1,00	€ 5.702,00
	<b>6.020,98</b>		<b>€ 101.396,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 101.396,00</b>
- Valore accessori (antenna+part.752 754):	<b>€ 132.221,10</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 233.617,10</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 233.617,10</b>





Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa

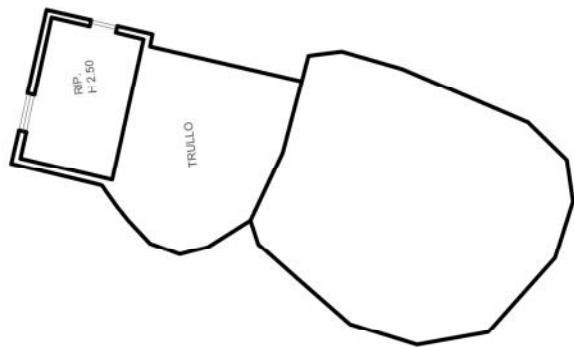
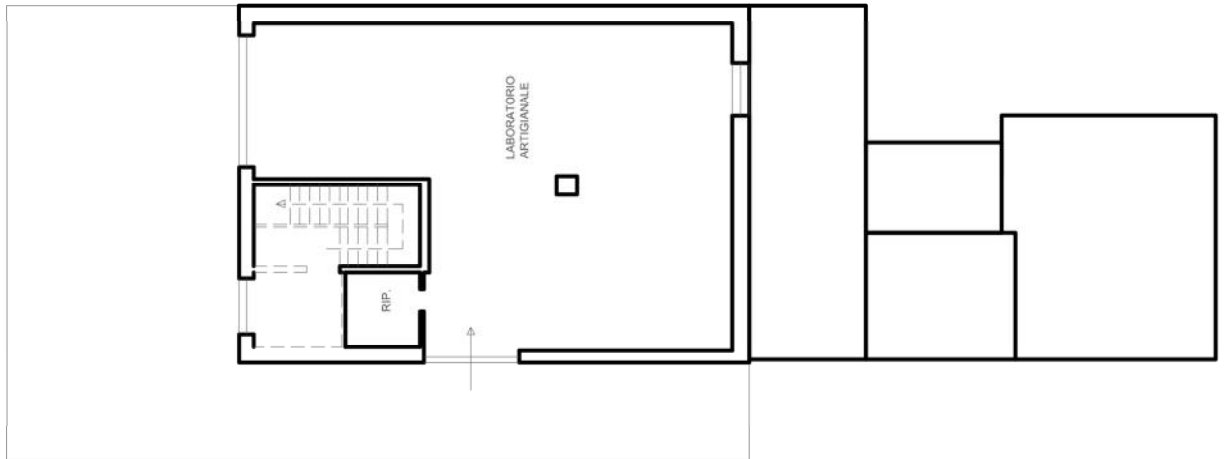




Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



TRIBUNALE DI BRINDISI  
R.G. 1137/2011  
CTU - PLANIMETRIA DI RILIEVO - LOTTO 002



CONTRADA MORETTO  
FOGLIO 70 P.LLE 968 E 969 SUB 1  
PIANO TERRA  
SCALA 1:50



## ALLEGATO 1



Trasmissione a mezzo e-mail

Prot \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Al Dott. Marcello MESSA**  
e-mail [marcellomessa@gmail.com](mailto:marcellomessa@gmail.com)

Oggetto [REDACTED] lotto n. 13 zona artigianale.

Premesso che:

- Il Comune di Ceglie Messapica si è dotato di Piano Attuativo a destinazione artigianale;
- In seguito a Bando Pubblico si è proceduto alla assegnazione dei lotti ricadenti in detto Piano;
- Il lotto n. 13 con delibera G.M. n. 73 del 20/04/2000 fu riassegnato alla Ditta Biondi Nicola;


Considerato che:

- Il signor Biondi non ha provveduto ad adempiere alle condizioni previste ai fini del beneficio dell'assegnazione del lotto di che trattasi;

Tanto premesso e considerato con la presente si comunica alla S.V, in qualità di tecnico interessato, che questo Ente intende risolto ogni accordo sottoscritto e procederà alla riacquisizione del lotto n. 13 per avvenuto inadempimento contrattuale da parte del signor Biondi Nicola.

Distinti saluti.

**Il Responsabile della 6<sup>A</sup> Area**  
Ing. Pasquale Surra



Via E. De Nicola, 2 - 72013 - Ceglie Messapica (BR)  
Tel. 0831.387111 /210/265/275 - Internet [www.comune.ceglie-messapica.br.it](http://www.comune.ceglie-messapica.br.it)

Comune di Ceglie Messapica Prot. n. 0013995 del 15-05-2019 partenza Cat. 6 Cl. 4

Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



ALLEGATO 3



**blumatica**

**RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**  
*per la determinazione del più probabile valore di mercato*  
**Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito**  
*Comune di Ceglie Messapica*

Consulente Tecnico  
arch. Marcello Messa  
CTU Tribunale di Brindisi



Foglio: 70  
Mappale: 752  
Superficie: 1.130,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Foglio: 70  
Mappale: 754  
Superficie: 1.140,00 mq

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Nuova superficie (100%)	Superficie lorda	2.270,00
Totale		<b>2.270,00</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m <sup>2</sup> )	15,00 €
Valore unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	15,00 €

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	2,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,27
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	

Pagina 3 di 4



Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso  $r$  pari a **2,95**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **6.796,57 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (6.796,57 \text{ €} / 2,95) \times 100 = \mathbf{230.392,20 \text{ €}}$$

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 15,00 € x 1,00 x 2.270,00 m <sup>2</sup>	34.050,00 €
Valore per confronto diretto	= 15,00 € x 1,00 x 2.270,00 m <sup>2</sup>	34.050,00 €
Valore per capitalizzazione	= (6.796,57 € / 2,95) x 100	230.392,20 €
Valore stimato	(= 34.050,00 € + 230.392,20 €) / 2	132.221,10 €

**Valore stimato** (Arrotondato All'euro): **132.221,10 €**

## Conclusioni

Il sottoscritto, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **132.221,10 €** (diconsi euro centotrentadue miladuecentoventuno/10).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

04/2019

IL TECNICO

Pagina 4 di 4



## ALLEGATO 4



**COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA**

Prov. di Brindisi

**Area Pianificazione del Territorio**

Via E. De Nicola, 72013-Ceglie Messapica (BR)-TEL.0831387111-FAX 0831377164

**Atto allegato ad Istanza diretta  
alla Pubblica Amministrazione**

n° 11c/2019 di Reg. Cert.

(bollo)

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

A richiesta del sig. [REDACTED], giusta nota n° 2356 di prot. del 25/01/2021;

**IL RESPONSABILE DELL' AREA**

**Premesso che:**

- il rilascio del presente certificato non costituisce accertamento di conformità urbanistica del/degli eventuale/i manufatto/i edilizio/i insistente/i sui terreni di che trattasi,
- la suscettività edificatoria delle particelle catastali richieste, è subordinata alla verifica di precedenti edificazioni impegnanti volumetricamente o meno, oltre le particelle in cui insiste il fabbricato anche le particelle di che trattasi, qualora all'epoca dell'edificazione costituivano un unico lotto di terreno.

- Visti gli atti d'ufficio;

**C E R T I F I C A**

che il/i terreno/i distinto/i al catasto di questo Comune al Foglio n° 70 alla/e ptc. 751-752-753-754-755-756-965-967 rispettivamente alla contrada "Moretto", risulta/no avere la seguente destinazione urbanistica e le prescrizioni riportate nelle relative NTA Tav. B – Ottobre 2017 e negli elaborati grafici richiamati:

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

**PREVISIONI STRUTTURALI**

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

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

**PREVISIONI PROGRAMMATICHE**

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

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

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

**C) La/e ptc. 751-752-753-754-755-756-965-967 si trova/no in Zona Di Protezione Speciale Idrogeologica "A" ai sensi del Piano per la Tutela delle Acque.**

**D) DISTANZA DAL PERIMETRO URBANO: Km. 1 circa.**

Ceglie Messapica li, 12/02/2019

/aa



Il Responsabile  
ing. Giovanni CHIATTI

Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
trullo	Sup. reale lorda	25,80	0,80	20,64

### 8.1. Valutazione corpi

#### A. locale artigianale, depositi e terreni

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

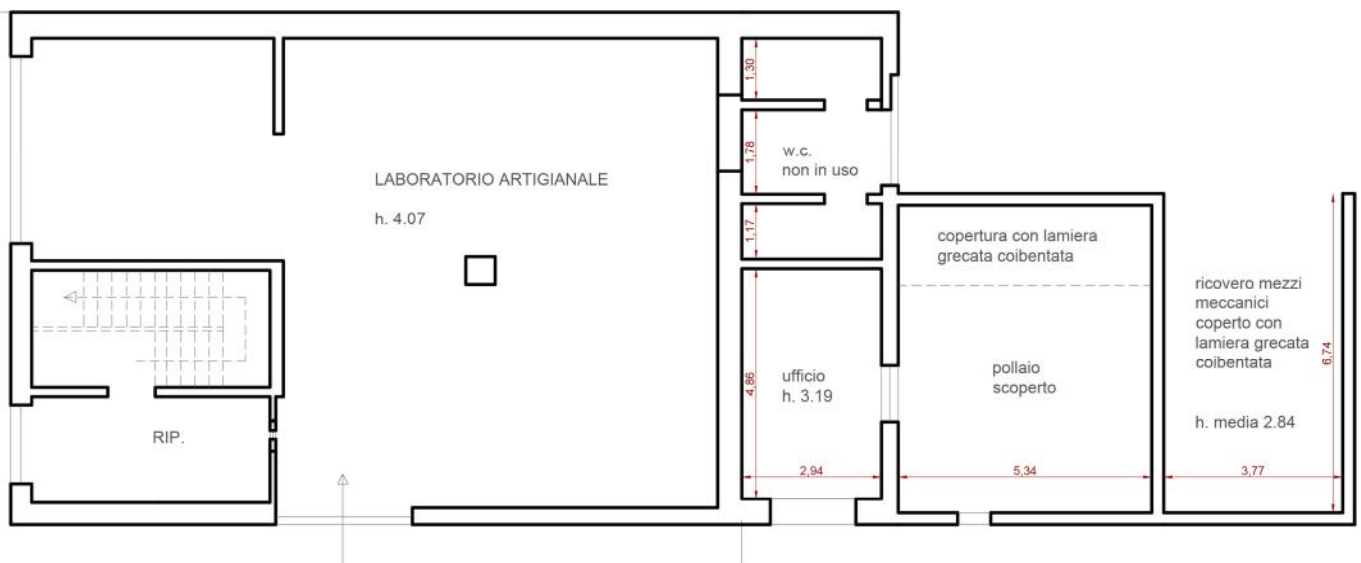
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
trullo	20,64	€ 300,00	€ 6.192,00

In merito al punto "*nella valutazione corpi relativo all'area scoperta di pertinenza indicate un'area scoperta di pertinenza di mq 15 ovvero un dato metrico nettamente in contrasto anche con quanto asserito nella identificazione dei beni immobili oggetto della vendita ovvero: < risulta di pertinenza un'area scoperta di circa 150 mq, antistante il prospetto principale >*" si precisa che le superfici riportate al punto 8.3 Valutazione corpi di questa perizia (pag. 11) sono quelle lordi equivalenti, ovvero quelle derivanti dall'applicazione di un coefficiente al valore reale/potenziale del bene (in questo caso specifico, come ben si evince dalla tabella riportata a pag. 10 - sup. reale lorda 150,00 - coefficiente 0,10 - valore equivalente 15,00).

In merito al punto "*...locale ricovero mezzi e al deposito. Trattasi di immobili abusivi sia urbanisticamente che paesaggisticamente e quindi non identificati catastalmente e non commercializzabili*". Risponde al vero che tali porzioni di immobile siano state realizzate abusivamente. Pur tuttavia si precisa che anch'essi debbano essere valutati, con valori ridotti e prudenziali, in quanto beni presenti e contigui a quelli oggetto di stima. Non si esclude tra l'altro che gli stessi potrebbero essere suscettibili di sanatoria. Questo argomento dovrebbe essere approfondito qual ora si dovesse arrivare alla vendita dei beni.

Per maggiore puntualità si inserisce planimetria di dettaglio delle porzioni abusive.



Giudice Dr. DOTT. STEFANO SALES  
Perito: Arch. Marcello Messa



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	163,53	1,00	163,53
ufficio+wc	Sup. reale lorda	36,73	0,60	22,03
pollaio	Sup. reale lorda	39,23	0,10	3,92
ricovero mezzi	Sup. reale lorda	28,99	0,67	19,42
deposito	Sup. reale lorda	15,60	0,80	12,48
trullo	Sup. reale lorda	25,80	0,80	20,64
area scoperta di pertinenza	Sup. reale lorda	150,00	0,10	15,00
terreni in zona D4	Sup. reale lorda	5.702,00	1,00	5.702,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>6.161,88</b>		<b>5.959,02</b>

### 8.1. Valutazione corpi

#### A. locale artigianale, depositi e terreni

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
laboratorio artigianale	163,53	€ 300,00	€ 49.059,00
ufficio+wc	22,03	€ 300,00	€ 6.609,00
pollaio	3,92	€ 300,00	€ 1.176,00
ricovero mezzi	19,42	€ 300,00	€ 5.826,00
deposito	12,48	€ 300,00	€ 3.744,00
trullo	20,64	€ 300,00	€ 6.192,00
area scoperta di pertinenza	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
terreni in zona D4	5.702,00	€ 1,00	€ 5.702,00
	<b>5.959,02</b>		<b>€ 82.808,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 82.808,00</b>
- Valore accessori (antenna+part.752 754):	<b>€ 132.221,10</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 215.029,10</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 215.029,10</b>

In merito alla richiesta di quantificare l'importo del canone che la società che esercita l'attività di marmeria all'interno del laboratorio e sulle aree pertinenziali facenti parte del Lotto 002 (\* lotto 7) versa al proprietario -----, si allega copia del contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato e stipulato tra la -----in data 10/04/2014. Si evidenzia, dunque, che il Sig. ----- non percepisce alcun reddito dalla locazione dei beni.

In merito alla valutazione del Lotto 003 (\* lotto 8) sito in contrada Montavecchio stabilito in € 800,00/mq (in raffronto alle € 300,00/mq del laboratorio artigianale in contrada Moretto) si evidenzia che tale valore, nonostante le acclamate pessime condizioni di manutenzione generale dell'immobile, è stato commisurato a parametri quali il pregio della zona in cui ricade, la panoramicità, l'esposizione, le tipologie del contesto all'intorno, la potenziale valenza e appetibilità, la valutazione del mercato per immobili assimilabili etc. ...

Circa il metodo utilizzato per la stima delle particelle 752 e 754 del foglio 70 a cavallo delle quali insiste un'antenna per le comunicazioni di telefonia mobile, si conferma tale metodo utilizzato.

In conclusione si riporta un riepilogo del valore del compendio ereditario alla luce delle specifiche di cui sopra.



**LOTTO 001 (\* Lotto 5)**

Civile abitazione via P. A. Gigliola 77  
 Fg 135 p.lla 3991 sub 2  
**€ 29.662,50**

**valore usufrutto - € 5.932,50**  
**valore nuda proprietà - € 23.730,00**

**LOTTO 002 (\* Lotto 7)**

Locale artigianale e terreni in Contrada Moretto  
 Fg. 70 p.lle 968, 969 sub 1, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 965, 967  
**€ 215.029,10**

corpo A - 63.495,00 marmeria + trullo + area scoperta di pertinenza  
 corpo B - 19.313,00 terreni + depositi abusivi  
 corpo C - € 132.221,10 antenna + part.lle 752 e 754 (accessorio)

beni di proprietà di ----- - p.lle 969 sub 1 (laboratorio artigianale, area scopertadi pertinenza), 751, 753, 755 (terreni) : rispettivamente € 49.059,00 + € 4.500,00 + € 1.130,00 + € 1.103,00 + € 794,00 = **€ 56.586,00**

beni su cui insiste l'usufrutto per 1/1 in testa a ----- - p.lle 968 (deposito e trullo), 756, 965 e 967 (terreni con depositi abusivi) + terreni 752 e 754 con accessorio antenna: rispettivamente € 9.936,00 + € 794,00 + € 942,00 + € 939,00 + € 13.611,00 + € 132.221,10 = **€ 158.443,10**

**valore usufrutto - € 31.688,62**  
**valore nuda proprietà - € 126.754,48**

**LOTTO 003 (\* Lotto 8)**

Terreno agricolo in Contrada Montevecchio  
 Fg. 85 p.lle 527, 172, 529  
**€ 60.318,40**

**valore usufrutto - € 12.063,68**  
**valore nuda proprietà - € 48.254,72**

**LOTTO 004 (\* Lotto 6)**

Terreno artigianale in località Insarti  
 Fg. 87 p.lle 707 e 708  
**€ 6.355,00**



valore usufrutto - € 1.271,00  
valore nuda proprietà - € 5.084,00

**TOTALE VALORE COMPENDIO DEI BENI**

Lotto 001 (\* lotto 5) + Lotto 002 (\* lotto 7) + Lotto 003 (\* lotto 8) + Lotto 004 (\* lotto 6)  
= **311.365,00 €**

**TOTALE PROPRIETA'**

**56.586,00 €**

**TOTALE USUFRUTTO**

**50.955,80 €**

**TOTALE NUDA PROPRIETA'**

**€ 203.823,20**

**QUOTA DI 1/3 NUDA PROPRIETA'**

**€ 203.823,20 / 3 = 67.941,00 €**

Come già evidenziato nella bozza di CTU il sottoscritto ritiene il compendio **non comodamente divisibile** a causa dell'**irrealizzabilità del frazionamento equo** degli immobili, o della loro **realizzabilità a pena di notevole deprezzamento**, nonché dell'**impossibilità di formare in concreto porzioni** suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessive, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione dei beni stessi.

Con rispettosa osservanza.  
Lecce, 08/08/2019

il perito  
Arch. Marcello Messa



## Allegati:

- 1 - Verbale sopralluogo del 01/08/2019
- 2 - Osservazioni del CTP geom. Urgesi Gianluca del 03/07/2019
- 3 - Visura Camerale della -----
- 4 - Contratto di comodato d'uso della marmeria in contrada Moretto
- 5 - Comunicazione dell'Ing. P. Suma a eredi ----- e relative osservazioni di -----
- 6 - Comunicazione al sottoscritto da parte di ----- in merito alle tempistiche di consegna
- 7 - Certificato di destinazione urbanistica fg. 87 p.lle 707 - 709
- 8 - Estratto di mappa fg. 87 p.lle 707 - 709
- 9 - Planimetria di rilievo Lotto 001 (\* lotto5)
- 10 - Planimetria di rilievo p.lla 968
- 11 - Planimetria di rilievo depositi abusivi

