



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 119/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. ANTONIO IVAN NATALI

CUSTODE:

Avv. CESARE EPIFANI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ORAZIO ALESSANDRO**

CF:LSSRZO60D01B180Q

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA SABAUDIA, 5

telefono: 0831094531

email: orazio.alessandro@gmail.com

PEC: orazio.alessandro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### A

I cespiti oggetto di pignoramento, costituenti il presente Lotto 1, sono rappresentati da un complesso masserizio interamente recintato (identificato alla lettera A) per una estensione di circa mq 2400, oltre terreni agricoli circostanti e pertinenziali, come rappresentati nel paragrafo "accessori", tutti identificati dalla lett. A.1 alla lett. A.11, per una superficie fondiaria complessiva pari a mq 368.030, corrispondenti a 36 ettari 80 are 30 centiare. (cfr. Allegati da A.0 > A.11 visure catastali).

**MASSERIA e Terreni Agricoli** a MESAGNE in Contrada Quercia, della superficie commerciale di **1.028,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 172 subalterno 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA QUERCIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 14/04/2016 Pratica n. BR0026978, in atti dal 14/04/2016, associato al tipo mappale con protocollo BR0026903 del 14/04/2016 (n. 26903.1/2016).

#### A.1

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 65 (catasto terreni), partita 177880, qualita/classe SEMINATIVO di Classe 3, superficie 66953, reddito agrario 172,89 €, reddito dominicale 345,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da variazione d'ufficio del 12/03/1991 in atti dal 12/03/1991 (n. 28.13/1991).

#### A.2

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 50 (catasto terreni), partita 20669, superficie 32980, reddito agrario 85,26 €, reddito dominicale 170,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella è divisa catastalmente in:

- porzione AA di superficie mq 32807, di qualità Seminativo di classe 3, con Reddito Dominicale di € 169,43 e Reddito Agrario di € 84,72.

- porzione AB di superficie mq 173, di qualità Uliveto di classe 2, con Reddito Dominicale di € 0,94 e Reddito Agrario di € 0,54.

derivante da Tabella di variazione del 21/05/2020 Pratica n. BR0070212 in atti dal 23/11/2020, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 12924.1/2020)

Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020), a seguito di dichiarazione resa il

21/05/2020 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2020.0143515 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa3590.2020.0005983)

**A.3**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 51 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo - Pascolo, superficie 8508, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 45,82 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella catastalmente è divisa in:

- porzione AA, di qualità Seminativo classe 2, di superficie mq 6653, con Reddito Dominicale € 42,95 e Reddito Agrario € 18,90.

- porzione AB, di qualità Pascolo classe 1, di superficie mq 1855, con Reddito Dominicale € 2,87 e Reddito Agrario € 1,44.

Derivante da Variazione del 09/04/2021 Pratica n. BR0078618 in atti dal 09/12/2021, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 7221.1/2021)

Variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - a seguito di dichiarazione resa il 09/04/2021 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2021.0087499 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa3590.2021.0002788).

**A.4**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 93 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo cl. 2 - Uliveto cl. 2, superficie 49592, reddito agrario 140,88 €,reddito dominicale 320,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella catastalmente è divisa in:

- porzione AA, di superficie mq 49537, di qualità Seminativo di classe 2, con Reddito Dominicale € 319,80 e Reddito Agrario di € 140,71;

- porzione AB, di qualità Uliveto classe 2, di superficie mq 55, con Reddito Dominicale € 0,30 e Reddito Agrario € 0,17.

Derivante da Tabella di variazione del 21/05/2020, Pratica n. BR0070218 in atti dal 23/11/2020, Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 12930.1/2020).

Variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - a seguito di dichiarazione resa il 21/05/2020 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2020.0143515 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa3590.2020.0005983).

**A.5**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 94 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 13072, reddito agrario 33,76 €, redditodominicale 67,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da variazione d'ufficio del 12/03/1991 in atti dal 12/03/1991 (n. 28.14/1990).

**A.6**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo - Vigneto a tendone.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 1 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 69272, reddito agrario 160,99 €, reddito dominicale 214,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/1997 Pratica n. BR0178395 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 24030.1/2007).

**A.7**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo - Vigneto a tendone.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 2 (catasto terreni), partita 177880, qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 76288, reddito agrario 197,00 €, reddito dominicale 393,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da VERIFICA STRAORDINARIA del 31/07/1989 in atti dal 20/12/1989 (n. 4.1/1989).

**A.8**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 3 (catasto terreni), partita 177880, qualita/classe Seminativo cl. 3 - Vigneto cl. 3, superficie 7386, reddito agrario 19,17 €, reddito dominicale 38,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella catastalmente è divisa in:

- porzione AA di qualità Seminativo classe 3, di superficie mq 7360, Reddito Dominicale € 38,01 e Reddito Agrario € 19,01.

- porzione AB di qualità Vigneto classe 3, di superficie mq 26, Reddito Dominicale € 0,28 e Reddito Agrario € 0,16.

Derivante da Tabella di variazione del 09/04/2021, Pratica n. BR0078687 in atti dal 09/12/2021, Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 7290.1/2021).

Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - a seguito di dichiarazione resa il 09/04/2021 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2021.0087499 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa3590.2021.0002788).

**A.9**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 35 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 6765, reddito agrario 15,72 €, reddito dominicale 20,96 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 15/05/1976 in atti dal 07/01/1981 (n. 4480).

**A.10**

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 36 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 37200, reddito agrario 86,45 €, redditodominicale 115,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 15/05/1976 in atti dal 07/01/1981 (n. 4480).

**A.II**

**altro fabbricato**, composto da ex cabina elettrica.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 47 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: Contrada Quercia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da costituzione del 14/04/2016 Pratica n. BR0026910, in atti dal 14/04/2016, associato al tipo mappale con protocollo BR0026904 del 14/04/2016 (n. 26904.1/2016).

Detto fabbricato rurale è accatastato come unità collabente (categoria F/2) in condizioni di degrado, non abitabile e senza reddito catastale.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.028,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>368.030,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 454.951,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 386.700,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>22/12/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'Albo Geometri Laureati Prov. BR n° 836, e Albo nazionale CTU Estimatori Min. Giustizia del Tribunale BR n° 180, in seguito all'incarico ricevuto dal G.E. ha provveduto all'individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento di cui alla procedura n. 119/2025 R.G. al fine di redigere la presente relazione di stima, in risposta ai quesiti formulati nelle disposizioni generali adottate dalla Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, con accesso ai luoghi, in data 21/10/2025, previa regolare comunicazione inviata alle parti in causa e, considerata la oggettiva complessità dei beni immobili da periziare, le medesime operazioni sono proseguite nelle date 27/10/2025 e 7/11/2025, congiuntamente all'Avv. Cesare Epifani in qualità di Custode Giudiziario. Alla presenza delle parti intervenute si è quindi proceduto ad effettuare i rilievi metrici, fotografici ed acquisire documenti e informazioni utili all'espletamento dell'incarico, come documentato nei verbali di sopralluogo (allegato 2).

Alla data del sopralluogo l'intero compendio immobiliare, rappresentato dal presente Lotto 1, risulta occupato dalla parte esecutata.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla verifica effettuata nella documentazione depositata dal creditore precedente, nell'ambito della procedura esecutiva n. 119/2025 R.G., ex art. 567 c.p.c., lo scrivente CTU ha riscontrato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio immobiliare rappresentato nel presente Lotto 1, riferite al soggetto proprietario. Tali formalità sono state accertate con riferimento temporale nei venti

anni anteriori la data del pignoramento, ovvero a tutto il 21/07/2025, come da certificazione notarile sostitutiva depositata in atti. Pertanto, i cespiti in esame risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli innanzi elencate.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2017 a firma del Notaio Francesco Di Gregorio, ai nn. 60380 di repertorio, iscritta il 11/05/2017 presso Agenzia Entrate Direz. Prov. Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 6985/861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: anni 15 (di cui n. 180 rate mensili).

La formalità è riferita a intera piena proprietà delle unità urbane e dei terreni di cui al presente Lotto 1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**pignoramento**, stipulato il 01/07/2025 a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi, ai nn. 2359/2025 di repertorio, trascritto il 21/07/2025 presso Agenzia Entrate Direz. Prov. Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 13995/11450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita a terreni e unità urbane di cui al presente Lotto 1, per il diritto di proprietà della quota 1/1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La masseria, per caratteristiche architettoniche e pregio storico testimoniale, ricade in area di tutela individuata dalle N.T.A. del P.R.G. comunale come "Ambito di interesse paesaggistico-rurale" o assimilabile, che impone la conservazione dei caratteri tipologici originari e l'eventuale recupero mediante interventi di restauro conservativo. Eventuali opere di recupero o ricostruzione saranno

subordinate alla preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti, in conformità alle prescrizioni dettate dal piano paesaggistico territoriale (P.P.T.R. Puglia). Il vincolo paesaggistico e di tutela storico-ambientale non preclude l'utilizzo agricolo dei terreni né il recupero della masseria, ma impone specifiche modalità esecutive e progettuali, nonché la conservazione delle tipologie, dei materiali e delle volumetrie originarie.

E' da segnalare che alcune particelle catastali (p.lle 50, 51, 93 del foglio 73; p.lla 3 del foglio 86) risultano beneficiarie di aiuti comunitari riconducibili alla Politica Agricola Comune (PAC), uno strumento della Unione Europea per il sostegno all'agricoltura, che interviene con misure per lo sviluppo rurale tramite pagamenti diretti agli agricoltori. L'obiettivo è garantire la redditività delle aziende agricole, promuovere pratiche sostenibili e valorizzare il paesaggio rurale del territorio. Tali incentivi sono gestiti e controllati a livello nazionale dall'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA). Pertanto, la titolarità di contributi PAC non comporta alcun diritto reale sui beni fondiari, ma costituisce un elemento informativo utile ai fini della ricostruzione dell'effettivo utilizzo agricolo e della valutazione della redditività potenziale dei fondi.

A tal proposito, sono stati trasferiti i diritti PAC per l'integrazione della produzione di olio. Tali titoli ordinari, riguardanti rispettivamente le particelle catastali menzionate e riportate nella sezione catastale della presente relazione, consistono in n. 36 titoli (dal n. 0006518955 al n. 00006518991), come risulta dal Registro Nazionale Titoli-riforma PAC 2015-2020 campagna 2017, come debitamente riportato nell'atto di provenienza e nella relazione fornita dal CTP. La presenza di tali erogazioni viene pertanto considerata quale dato accessorio nell'ambito della presente attività estimativa, senza incidere direttamente sulla determinazione del valore venale dei terreni in oggetto.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2017), stipulato il 10/05/2017 a firma del Notaio Francesco Di Gregorio, ai nn. 60379 di repertorio, trascritto il 11/05/2017 presso Agenzia Entrate Direz. Prov. Brindisi - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6984/5482. Il titolo è riferito a intero compendio immobiliare, rappresentato da terreni e fabbricati rurali, di cui al presente Lotto 1.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

in forza di atto di donazione (dal 26/01/2001 fino al 10/05/2017), con atto stipulato il 26/01/2001 a firma del Notaio A. Preite, trascritto il 10/02/2001 presso l'Ufficio del Registro sede di Brindisi ai nn. 1986/1708.

Il titolo è riferito a intero compendio immobiliare, rappresentato da terreni e fabbricati rurali, di cui al presente Lotto 1.

Con il sopra menzionato atto il soggetto donante trasferiva la nuda proprietà della propria metà indivisa, riservandosi l'usufrutto vitalizio. Successivamente, in morte del donante, avveniva il consolidamento di 1/2 dell'usufrutto, in data 26/11/2004, con Voltura n. 5631.2/2007, pratica n. BR0176644, in atti dal 14/06/2007.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 14/07/1999, approvato definitivamente dalla Regione Puglia con delibera di G.R. n. 1013 del 21/07/2005.

L'intero comprensorio staggito, formato dalle particelle mappali come sopra rappresentate, ricade in Zona Omogenea E1 - Agricola, regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente nel Comune di Mesagne, dagli artt. 31-62-63-69-70-73.

Più esattamente, l'art. 31 individua gli ambiti di tutela specifica, con stratificazione storica dell'organizzazione insediativa, come i complessi di valore storico-testimoniale rappresentati dalle masserie e ville, tra i quali viene riportata anche la "Masseria Quercia" oggetto di perizia.

In tale strumento urbanistico le zone per le attività primarie di tipo E1-Agricola sono destinate:

- All'agricoltura ed alla forestazione, ed in esse sono ammesse le attività di agriturismo, le attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con un indice fondiario pari a 1mc/mq.
- Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
- Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.

Il tutto nel rispetto delle prescrizioni ed indici espressamente contenute all'Art. 62 delle predette Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, che si omettono di riportare.

Per ciò che attiene le norme generali per gli ambiti di tutela specifica, questi sono regolati dall'Art. 69-Titolo 3 delle medesime NTA, sono riferite alla tutela dei Beni Ambientali e sono state ottenute in comparazione con il P.U.T.T. - P.B.A (Piano Urbanistico Territoriale Tematico), sebbene non più in vigore. Tutti i progetti riguardanti il restauro di Masserie, Ville storiche, Chiese rurali, dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni A.A.A. Di qualunque intervento edilizio o di movimento di terra sia pubblico o privato, va data tempestiva comunicazione dell'inizio lavori, alla Soprintendenza Archeologica della Puglia.

I Complessi di Valore Storico Testimoniale: quali Masserie e Ville, regolati dall'Art 73 delle NTA del PRG, prescrivono di tutelare le Masserie esistenti considerando "area di pertinenza" del bene quella costituita ed impegnata dai fabbricati con le relative recinzioni ed "area annessa" una fascia perimetrale all'area di pertinenza della larghezza costante di mt. 100. Si potranno attuare interventi destinati: alla residenza, alla agricoltura, alla creazione di strutture per il tempo libero, l'agriturismo, lo sport e la ricreazione, per anziani, sanitarie e culturali.

Pertanto, sono autorizzabili piani e/o progetti ed interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dall'assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, comportino trasformazioni nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche riportate nel medesimo art. 73 delle NTA. Più precisamente, sono realizzabili interventi di restauro dei manufatti edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso; integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 10%; la superficie ricadente nell'area annessa può comunque essere utilizzata ed accorpata ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue.

Sono altresì autorizzabili piani e/o progetti ed interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di: area a verde attrezzato; infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica senza significative modificazioni dell'assetto orografico del sito.

Sono inoltre autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per l'originaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo; i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi.

Altresì, la porzione dei terreni, distinti al foglio 73 con le particelle 65, 94, 93, ricadenti a ridosso del canale esistente, è regolata dall'art. 70 delle medesime NTA. Più precisamente, nell'area di pertinenza

costituita dall'alveo più le sponde per una larghezza costante di mt. 10,00 non sono autorizzabili piani e/o progetti, nonché interventi comportanti:

- ogni trasformazione dell'alveo, fatta eccezione degli interventi finalizzati alla sistemazione della vegetazione riparia al miglioramento del regime idrico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), al disinquinamento ed alla disinfezione;
- escavazione ed estrazione di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria (le eventuali rimozioni di inerti possono essere operate esclusivamente in stato di calamità ed urgenza);
- scarica di rifiuti di ogni tipo, compresi i materiali derivanti da demolizioni e riporti e di acque reflue non regolamentari;
- sistemazione idrauliche e relative opere di difesa, ad eccezione delle manutenzioni e di quelle indifferibili ed urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale;
- realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, di attraversamento o aderenti alle sponde-argini-versanti, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti.

Sono autorizzabili Piani e/o progetti e interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico ambientale dei luoghi, come meglio specificato al Capo 1 - Art. 70 delle NTA.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **Premessa**

I cespiti appartenenti al presente Lotto 1 consistono in una masseria di impianto ottocentesco (XIX secolo) o antecedente, interamente recintata da alte mura con all'interno fabbricati rurali disposti intorno al piazzale, oltre ai terreni agricoli pertinenziali circostanti. L'impianto masserizio si ubica in agro del Comune di Mesagne, in contrada Quercia, con accessi e confinazioni come in narrativa.

L'intero complesso risulta in stato di abbandono, con porzioni di fabbricati prive di copertura e murature fatiscenti, riconducibili alla categoria delle unità collabenti (ex art. 3, comma 2, D.M. 02/01/1998 e art. 2 D.L. 262/2006 convertito in Legge n. 286/2006).

Eventuali future verifiche d'ufficio o accertamenti urbanistici più approfonditi potrebbero evidenziare difformità o ulteriori vincoli non rilevabili allo stato attuale della documentazione. La presente valutazione ha dunque valore tecnico-estimativo e non certificativo, finalizzata esclusivamente alla determinazione del valore nell'ambito della presente procedura giudiziaria.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico Edilizia)

Non risultano reperibili atti o documenti comprovanti i titoli edilizi originari (licenze, concessioni o permessi di costruire), circostanza del tutto coerente con l'epoca di realizzazione del manufatto (XIX secolo), antecedente all'introduzione della disciplina urbanistica nazionale (L. 1150/1942 e successive). Dall'osservazione diretta e dal raffronto aerofotogrammetrico non si evincono interventi edilizi recenti o modificazioni planivolumetriche tali da richiedere titoli abilitativi successivi (DIA, SCIA o Permesso di Costruire). Pertanto, si ritiene che l'impianto originario della masseria sia da considerarsi legittimamente edificato per "presunzione di legittimità storica", tipica dei manufatti rurali d'epoca anteriore al 1942, salvo diversa documentazione non reperibile presso gli archivi comunali. La costruzione, per quanto fatiscente e parzialmente crollata, può ritenersi non in contrasto con la normativa edilizia vigente alla data di realizzazione, in assenza di evidenze di abusi edilizi recenti.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 e Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4/T del 29 ottobre 2009)

Dalle visure in atti nel Catasto Fabbricati risulta che tutte le unità immobiliari, costituenti il corpo masserizio e ricadenti all'interno della cinta muraria, sono classificate con categoria F/2 – unità collabenti, in quanto prive dei requisiti di funzionalità e inidonee a produrre reddito.

Questa situazione è riferita solamente alle Categorie fittizie (tipo F), istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e disciplinate dalle Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell'8 maggio 2009 dell'Agenzia del Territorio e n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agenzia delle Entrate. .

Nel Catasto Fabbricati non risultano planimetrie depositate, circostanza coerente con la classificazione fittizia della categoria F/2, la quale non comporta attribuzione di rendita catastale. Tale censimento risulta conforme alla normativa vigente, pertanto, la situazione catastale attuale dei fabbricati è da ritenersi formalmente conforme alla reale consistenza e allo stato di fatto dei luoghi.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico Edilizia)

Il complesso ricade in zona agricola secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G./P.U.G. del Comune di Mesagne). Le caratteristiche tipologiche e funzionali del manufatto risultano compatibili con la destinazione d'uso agricola della zona, non emergendo elementi di difformità urbanistica sostanziale. Non si rilevano mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o sopraelevazioni realizzate in epoca recente. Dunque, l'immobile è sicuramente conforme al regime urbanistico di zona agricola, con la precisazione che la mancanza di documentazione amministrativa non consente una piena verifica formale della legittimità, ma solo una presunzione di conformità sostanziale per vetustà e compatibilità d'uso.



*estratto PRG Mesagne Zona EI*

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo depositato dal creditore procedente, oltre quella acquisita, si attesta che la titolarità dei cespiti in oggetto risulta conforme a quanto indicato nei pubblici registri immobiliari. In particolare, le risultanze catastali e le trascrizioni sono coerenti con la situazione di fatto degli immobili. (Allegato 1 - controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.)

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

#### **Conformità tecnica impiantistica.**

(normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008, n. 37)

Considerato lo stato di abbandono, l'assenza parziale delle coperture e la totale carenza di impianti tecnologici attivi (elettrico, idrico, fognario, termico, ecc.) il giudizio di conformità impiantistica risulta non applicabile, in quanto gli impianti sono inesistenti o non operativi; eventuali futuri interventi di recupero richiederanno realizzazione ex novo nel rispetto delle normative tecniche attuali.

## CONCLUSIONI

La verifica della regolarità edilizia, urbanistica, impiantistica e vincolistica è stata condotta sulla base della documentazione disponibile, dei dati catastali e del sopralluogo esterno, senza accesso completo agli archivi tecnici comunali o soprintendenti. Non essendo reperibili i titoli edilizi originari, la valutazione di conformità è formulata in termini di presunzione di legittimità per vetustà e coerenza tipologica con il contesto rurale d'epoca.

### BENI IN MESAGNE CONTRADA QUERCIA

## MASSERIA E TERRENI AGRICOLI

### DI CUI AL PUNTO A

I cespiti oggetto di pignoramento, costituenti il presente Lotto 1, sono rappresentati da un complesso masserizio interamente recintato (identificato alla lettera **A**) per una estensione di circa mq 2400, oltre terreni agricoli circostanti e pertinenziali, come rappresentati nel paragrafo "**accessori**", tutti identificati dalla lett. **A.1** alla lett. **A.11**, per una superficie fondiaria complessiva pari a mq 368.030, corrispondenti a 36 ettari 80 are 30 centiare. (cfr. *Allegati da A.0 > A.11 visure catastali*).

**MASSERIA e Terreni Agricoli** a MESAGNE in Contrada Quercia, della superficie commerciale di **1.028,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 172 subalterno 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA QUERCIA, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da costituzione del 14/04/2016 Pratica n. BR0026978, in atti dal 14/04/2016, associato al tipo mappale con protocollo BR0026903 del 14/04/2016 (n. 26903.1/2016).



Mappale della Masseria e terreni



Ortofoto della Masseria e terreni

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Inquadramento territoriale e caratteristiche della zona.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una masseria fortificata con annessi fabbricati rurali e terreni agricoli circostanti pertinenziali, per una superficie complessiva pari a mq 368.016 (ettari 36,80,16), situati in agro del Comune di Mesagne (provincia di Brindisi) in Contrada Quercia.

Le coerenze dei confini dell'intero compendio immobiliare sono:

- a Nord con Strada Provinciale 73 (Salento-Muro);
- a Est con proprietà di terzi;

- a Sud - Ovest con Strada Comunale Viscilli.

L'area di cui si tratta ricade nella pianura brindisina, con un'altitudine media di circa mt. 72 s.l.m., caratterizzata da una morfologia pianeggiante, con suoli di natura calcarenitica e sabbioso-argillosa. La vocazione agricola prevalente è rappresentata da oliveti, seminativi e vigneti, con una rete viaria rurale estesa, funzionale alla conduzione dei fondi e al collegamento con i centri urbani limitrofi (Latiano, San Donaci, San Pietro Vernotico, Brindisi).

L'economia locale è tradizionalmente legata al settore agricolo e agroalimentare, con diffusa presenza di masserie storiche, impianti olivicoli e vitivinicoli, nonché crescenti iniziative agrituristiche e di recupero edilizio rurale.

L'accessibilità al fondo in esame è agevole e diretta, tramite la Strada Provinciale SP 73, denominata "Salento – Muro Tenente", arteria di collegamento tra Mesagne, Latiano e le aree interne del Salento. La proprietà si trova a circa 6 km dal centro abitato di Mesagne e 14 km da Brindisi, città capoluogo di provincia, dotata di porto commerciale, aeroporto internazionale "Papola Casale", e rete ferroviaria principale (linea Adriatica e Brindisi-Taranto).

Nel territorio comunale insistono le seguenti infrastrutture: la Stazione ferroviaria di Mesagne, sulla linea Brindisi-Taranto; la SS 7 Appia, a circa 3 km dal centro urbano; la rete di strade interpoderali di collegamento alle contrade agricole (tra cui "Contrada Quercia" oggetto di recenti interventi comunali di manutenzione e miglioramento viario).

È inoltre attiva nel territorio comunale una rete elettrica di distribuzione rurale che raggiunge la maggior parte dei fondi agricoli.

La zona rurale in cui insiste il compendio si estende all'esterno del perimetro urbano, ma facilmente raggiungibile. I principali servizi pubblici e privati presenti nel centro di Mesagne sono: scuole, uffici comunali, attività commerciali, presidi sanitari, ecc.

Non risultano, nelle immediate vicinanze, servizi di urbanizzazione primaria (rete fognaria, acquedotto comunale); tuttavia, l'area circostante dispone generalmente di pozzi artesiani privati e impianti autonomi di approvvigionamento idrico, tipici del contesto agricolo locale.

Da una verifica preliminare degli strumenti urbanistici vigenti, la zona in esame ricade in ambito agricolo "E" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mesagne (in fase di aggiornamento a PUG).

Non risultano, allo stato, specifici vincoli di natura edificatoria o espropriativa, ma si segnala la possibile presenza di vincolo paesaggistico in relazione alla vicinanza con il Parco Archeologico di Muro Tenente, situato lungo la SP 73, di rilevanza storica per l'area brindisina.

(cfr. Allegato 1.1 - mappa catastale), (cfr. Allegato 1.2 - ortofoto Mesagne C.da Quercia)



fronte Masseria



retro Masseria

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo scrivente CTU ha proceduto all'esame della proprietà rurale oggetto di stima, costituita da un complesso masserizio con annessa area fondiaria della superficie complessiva di circa 36 ettari, ubicata in territorio extraurbano e catastalmente censita in parte con beni collabenti, rappresentati da fabbricati in stato di abbandono e diffuse condizioni di rovina. L'attività peritale è stata condotta mediante sopralluogo esterno, con ispezione per quanto possibile degli spazi interni in sicurezza, rilievo fotografico e analisi dello stato di conservazione visibile. L'accesso ai fabbricati è risultato in più punti impedito o non praticabile per condizioni di crollo, instabilità o invasione di vegetazione spontanea.

L'intero complesso è ubicato al centro di una vasta area di terreni agricoli aventi una predominante coltura a seminativo e minor superficie coltivata a vigneto tipo spalliera.

Per ciò che attiene l'ubicazione e confinazioni, l'intera area fondiaria di pertinenza risulta così delimitata: a Nord con Strada Provinciale n. 73 (già "Salento Muro"), a Ovest con Strada Provinciale già denominata "Contrada Viscigli", a Sud con alveo di canale di bonifica consortile, a Est con fondi agricoli di altre proprietà di terzi.

L'accesso alla masseria avviene tramite una stradone interpoderale privato, collegato direttamente alla Strada Provinciale 73, giungendo direttamente al portale d'ingresso dotato di cancello metallico. È presente un secondo accesso mediante ulteriore stradone interpoderale. Il complesso edilizio è costituito da una masseria fortificata a corte chiusa, tipologia tradizionale dell'edilizia rurale locale. I fabbricati si sviluppano perimetrando un ampio piazzale interno, delimitato da cinta muraria di altezza significativa, con accesso unico sul fronte Nord.

L'unità edilizia risulta composta da più corpi di fabbrica, perlopiù disposti sul perimetro della corte, realizzati in epoca presumibilmente compresa tra la fine del XVIII e i primi decenni del XIX secolo, come riconoscibile dalle tecniche costruttive a muratura portante in pietrame calcareo e dalle tipologie voltate residue.

Sul lato ovest del piazzale si colloca l'ex casa padronale, edificio principale della masseria, a un unico livello fuori terra, in muratura portante di conci di tufo e malta di calce. Lo stato di conservazione evidenzia coperture parzialmente crollate; diffusi degradi di malta e pietrame; assenza di infissi; solai e partizioni interne non più riconoscibili in continuità. L'ingresso e la fruibilità interna risultano limitati per motivi di sicurezza.

Sul lato opposto (est) si rilevano due locali contigui a pianta rettangolare, il primo locale (ex deposito/magazzino agricolo) si configura con copertura originaria a volte a crociera in tufo, oggi lesionate con evidenti segni di ammaloramento e murature in condizioni di degrado ma ancora parzialmente integre.

Il secondo locale in adiacenza (presunta ex stalla) è completamente privo di copertura, presenta murature perimetrali apparentemente instabili e con porzioni di vegetazione all'interno della struttura.

Sul fronte sud, in corrispondenza dell'accesso principale, sono presenti i resti di due ovili recintati, costituiti da murature basse perimetrali in stato di forte degrado e privi di qualsivoglia copertura. Le strutture risultano inaccessibili e totalmente invase da vegetazione spontanea di tipo arbustivo.

Lungo il perimetro murario, nella parte retrostante rispetto al piazzale, sono individuabili ulteriori manufatti un tempo destinati a deposito attrezzi, locali di trasformazione prodotti agricoli, ovvero, magazzini e ripostigli. Tali corpi risultano parzialmente privi di coperture, con solai crollati e murature gravemente lesionate o disgregate, comunque non agibili e privi di sicurezza statica.

Per ciò che riguarda le caratteristiche costruttive, i fabbricati della masseria sono realizzati secondo le tecniche costruttive rurali tradizionali della zona, con murature portanti in pietrame calcareo irregolare, malta di calce e spessori rilevanti. Le coperture originarie, costituite da terrazzi piani calpestabili con massetto e lastrico, oggi sono in parte crollati. Le coperture voltate, del tipo a crociera e a botte in tufo, si presentano in parte lesionate, o parzialmente collassate. Le pavimentazioni residue sono costituite da battuti cementizi o in pietra locale, ed altrove da terreno naturale. Gli infissi sono totalmente mancanti. Non sono presenti elementi in cemento armato o sistemi di irrigidimento strutturale.

Stato di conservazione.

Il complesso presenta un generale quadro di degrado, riconducibile a pluridecennale assenza di

manutenzione, con erosione diffusa dei giunti di malta, fessurazioni verticali e oblique nelle murature, crolli di coperture e tratti murari, vegetazione infestante radicata nelle murature; nel complesso si rilevano condizioni di instabilità che rendono gli ambienti non agibili, tali da richiedere interventi preliminari di messa in sicurezza prima di qualsiasi attività di rilievo o ricostruzione.

A causa del grave stato di abbandono, della fatiscenza strutturale e della presenza di vegetazione, non è stato possibile eseguire un rilievo metrico completo delle superfici coperte e dei volumi dei fabbricati. La perimetrazione, la consistenza e la destinazione dei singoli ambienti sono state individuate con l'ausilio degli elaborati grafici disponibili.

(cfr. Allegato 1.4 - planimetria stato di fatto); (cfr. Allegato 1.5 - documentazione fotografica)



*esterno della Masseria*



*fronte di accesso alla Masseria*



*interno dx e piazzale della Masseria*



*interno sx e piazzale della Masseria*



*accesso da stradone interpoderale*



*terreni pertinenziali*

CONSISTENZA:

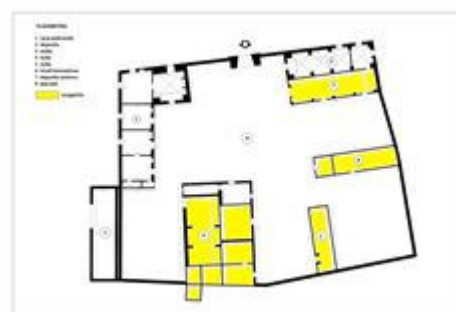
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 - casa padronale	206,00	x	100 %	=	206,00
2 - deposito	93,00	x	100 %	=	93,00
3 - stalla	85,00	x	100 %	=	85,00
4 - ovile	66,00	x	100 %	=	66,00
5 - ovile	51,00	x	100 %	=	51,00
6 - locali lavorazione	275,00	x	100 %	=	275,00
7 - deposito esterno	100,00	x	100 %	=	100,00
8 - piazzale	1.524,00	x	10 %	=	152,40
<b>Totale:</b>	<b>2.400,00</b>				<b>1.028,40</b>



planimetria della masseria



planimetria stato di fatto (in giallo le coperture crollate)

### ACCESSORI:

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 65 (catasto terreni), partita 177880, qualita/classe SEMINATIVO di Classe 3, superficie 66953, reddito agrario 172,89 €, reddito dominicale 345,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da variazione d'ufficio del 12/03/1991 in atti dal 12/03/1991 (n. 28.13/1991).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo - foglio 73 particella 65	66.953,00	x	100 %	=	66.953,00
<b>Totale:</b>	<b>66.953,00</b>				<b>66.953,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 50 (catasto terreni), partita 20669, superficie 32980, reddito agrario 85,26 €, reddito dominicale 170,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella è divisa catastalmente in:

- porzione AA di superficie mq 32807, di qualità Seminativo di classe 3, con Reddito Dominicale di € 169,43 e Reddito Agrario di € 84,72.

- porzione AB di superficie mq 173, di qualità Uliveto di classe 2, con Reddito Dominicale di € 0,94 e Reddito Agrario di € 0,54.

derivante da Tabella di variazione del 21/05/2020 Pratica n. BR0070212 in atti dal 23/11/2020, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 12924.1/2020)

Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020), a seguito di dichiarazione resa il 21/05/2020 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2020.0143515 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa3590.2020.0005983)

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 73 particella 50	32.980,00	x	100 %	=	32.980,00
<b>Totale:</b>	<b>32.980,00</b>				<b>32.980,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 51 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo - Pascolo, superficie 8508, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 45,82 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella catastalmente è divisa in:

- porzione AA, di qualità Seminativo classe 2, di superficie mq 6653, con Reddito Dominicale € 42,95 e Reddito Agrario € 18,90.

- porzione AB, di qualità Pascolo classe 1, di superficie mq 1855, con Reddito Dominicale € 2,87 e Reddito Agrario € 1,44.

Derivante da Variazione del 09/04/2021 Pratica n. BR0078618 in atti dal 09/12/2021, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 7221.1/2021)

Variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - a seguito di dichiarazione resa il 09/04/2021 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2021.0087499 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa3590.2021.0002788).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 73 particella 51	8.508,00	x	100 %	=	8.508,00
<b>Totale:</b>	<b>8.508,00</b>				<b>8.508,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 93 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo cl. 2 - Uliveto cl. 2, superficie 49592, reddito agrario 140,88 €,reddito dominicale 320,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella catastalmente è divisa in:

- porzione AA, di superficie mq 49537, di qualità Seminativo di classe 2, con Reddito Dominicale € 319,80 e Reddito Agrario di € 140,71;

- porzione AB, di qualità Uliveto classe 2, di superficie mq 55, con Reddito Dominicale € 0,30 e Reddito Agrario € 0,17.

Derivante da Tabella di variazione del 21/05/2020, Pratica n. BR0070218 in atti dal 23/11/2020,

Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 12930.1/2020).

Variatione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - a seguito di dichiarazione resa il 21/05/2020 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2020.0143515 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa3590.2020.0005983).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 73 particella 93	49.592,00	x	100 %	=	49.592,00
<b>Totale:</b>	<b>49.592,00</b>				<b>49.592,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 94 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 13072, reddito agrario 33,76 €, redditodominicale 67,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da variazione d'ufficio del 12/03/1991 in atti dal 12/03/1991 (n. 28.14/1990).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 73 particella 94	13.072,00	x	100 %	=	13.072,00
<b>Totale:</b>	<b>13.072,00</b>				<b>13.072,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo - Vigneto a tendone.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 1 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 69272, reddito agrario 160,99 €, reddito dominicale 214,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/1997 Pratica n. BR0178395 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 24030.1/2007).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 86 particella 1	69.272,00	x	100 %	=	69.272,00
<b>Totale:</b>	<b>69.272,00</b>				<b>69.272,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo - Vigneto a tendone.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 2 (catasto terreni), partita 177880, qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 76288, reddito agrario 197,00 €, reddito dominicale 393,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da VERIFICA STRAORDINARIA del 31/07/1989 in atti dal 20/12/1989 (n. 4.1/1989).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 86 particella 2	76.288,00	x	100 %	=	76.288,00

<b>Totale:</b>	<b>76.288,00</b>	<b>76.288,00</b>
----------------	------------------	------------------

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 3 (catasto terreni), partita 177880, qualita/classe Seminativo cl. 3 - Vigneto cl. 3, superficie 7386, reddito agrario 19,17 €, reddito dominicale 38,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

La suddetta particella catastalmente è divisa in:

- porzione AA di qualità Seminativo classe 3, di superficie mq 7360, Reddito Dominicale € 38,01 e Reddito Agrario € 19,01.

- porzione AB di qualità Vigneto classe 3, di superficie mq 26, Reddito Dominicale € 0,28 e Reddito Agrario € 0,16.

Derivante da Tabella di variazione del 09/04/2021, Pratica n. BR0078687 in atti dal 09/12/2021, Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 7290.1/2021).

Variatione colturale eseguita ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - a seguito di dichiarazione resa il 09/04/2021 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2021.0087499 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa3590.2021.0002788).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo- foglio 86 particella 3	7.386,00	x	100 %	=	7.386,00
<b>Totale:</b>	<b>7.386,00</b>				<b>7.386,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 35 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 6765, reddito agrario 15,72 €, reddito dominicale 20,96 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 15/05/1976 in atti dal 07/01/1981 (n. 4480).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 86 particella 35	6.765,00	x	100 %	=	6.765,00
<b>Totale:</b>	<b>6.765,00</b>				<b>6.765,00</b>

**terreno agricolo**, coltura Seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 36 (catasto terreni), partita 20669, qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 37200, reddito agrario 86,45 €, redditodominicale 115,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 15/05/1976 in atti dal 07/01/1981 (n. 4480).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno Agricolo - foglio 86 particella 36	37.200,00	x	100 %	=	37.200,00

<b>Totale:</b>	<b>37.200,00</b>	<b>37.200,00</b>
----------------	------------------	------------------

**altro fabbricato**, composto da ex cabina elettrica.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 47 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: Contrada Quercia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da costituzione del 14/04/2016 Pratica n. BR0026910, in atti dal 14/04/2016, associato al tipo mappale con protocollo BR0026904 del 14/04/2016 (n. 26904.1/2016).

Detto fabbricato rurale è accatastato come unità collabente (categoria F/2) in condizioni di degrado, non abitabile e senza reddito catastale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina elettrica - foglio 86 particella 47	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Idealista

Descrizione: terreno agricolo dotato di recinzione, allaccio energia elettrica e pozzo artesiano

Indirizzo: Strada Comunale Vecchia Latiano, Mesagne

Superfici principali e secondarie: 11000

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Idealista

Descrizione: terreno agricolo per metà uliveto (n. 32 alberi) e metà seminativo

Indirizzo: contrada Mondonuovo, S.P. Mesagne-Sandonaci

Superfici principali e secondarie: 15000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 2,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista Immobiliare

Descrizione: terreno agricolo con accesso da stradone interpodereale

Indirizzo: strada provinciale 37, Mesagne

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 3,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnoaffari

Descrizione: terreno agricolo con alberi di ulivo e da frutto, con pozzo artesiano

Indirizzo: circonvallazione sud per Sandonaci

Superfici principali e secondarie: 8926

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.900,00 pari a 1,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Tecnoaffari

Descrizione: terreno agricolo privo di piantumazioni

Indirizzo: Contrada Mucchio, Mesagne

Superfici principali e secondarie: 9570

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Trovacasa

Descrizione: terreno agricolo senza alcuna coltura, con titolo pac e pozzo sorgivo

Indirizzo: C.da Muro Nuovo, Mesagne

Superfici principali e secondarie: 37443

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Masseria storica: 8 ampi locali, coperture voltate, terrazzi, 4 camini, 2 forni, 1 rimessa, ovili, pollai e stalle, alte mura di cinta. Da ristrutturare il fabbricato e impianti. Oltre terreni per 14 ettari di seminativo e orto

Indirizzo: Str. Vicinale Monopoli Terranova, Mesagne

Superfici principali e secondarie: 787

Superfici accessorie: 155

Prezzo: 579.000,00 pari a 614,65 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Trovacasa

Descrizione: Masseria da restaurare, 10 locali, 8 ettari di terreno con eccellente piantagione di ulivi ( 3.000 piante ), pozzo artesiano.

Indirizzo: Contrada Ospedale, Latiano

Superfici principali e secondarie: 80380

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 6,10 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Trovacasa - Gruppo Bodini

Descrizione: Masseria del sec. XVI su lotto di 18 Ha, con coperture voltate mq 400, capannone, deposito 70 mq, ovili 120 mq, (n. 21 locali)

Indirizzo: S.P. 74 Mesagne-San Pancrazio

Superfici principali e secondarie: 1050

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di stimare un compendio immobiliare in agro di Mesagne (Br), costituito da un complesso masserizio fortificato ed in stato di degrado, con edifici per una estensione di circa 876,00 mq ed un piazzale/corte di circa 1.524,00 mq racchiusi in cinta muraria; oltre un'estesa e circostante superficie agricola pertinenziale per complessivi 368.030,00 mq (36,80 ettari circa).

L'analisi si sviluppa con finalità estimativa giudiziaria, valutando sia la componente fondiaria che quella edificata, in stato di abbandono, adottando il procedimento di stima comparativo monoparametrico, coerente con le condizioni reali, basato sull'analisi dei valori unitari espressi dal mercato locale per beni omogenei o assimilabili, riferiti in particolare ai terreni agricoli e alle strutture masserizie dismesse ricadenti nel territorio comunale di Mesagne e nelle aree limitrofe.

Tale metodologia è ritenuta la più appropriata in ragione della natura agricola e rurale del bene oggetto di stima; della limitata disponibilità di transazioni recenti riferibili a compendi masserizi di analoga consistenza e stato manutentivo; della mancanza di redditi ordinari certi (dominicali, fondiari o locativi) che possano consentire l'applicazione del metodo della capitalizzazione dei redditi; della circostanza che i fabbricati esistenti presentano un livello di degrado tale da escludere una valutazione basata sul costo di ricostruzione deprezzato.

Il criterio comparativo, nella forma monoparametrica (€/mq), rappresenta pertanto lo strumento estimativo più idoneo, tenuto conto della specificità del segmento di mercato agricolo locale, caratterizzato da scarsa liquidità e forte variabilità dei valori in funzione della collocazione, delle dotazioni infrastrutturali e della destinazione agricola prevalente. Il metodo è ampiamente consolidato nella prassi peritale giudiziaria e consente di individuare il più probabile valore di mercato attraverso la correlazione diretta con beni effettivamente offerti sul mercato.

Il lavoro estimativo è stato inoltre integrato dai valori medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dai Valori Agricoli Medi (VAM) adottati dalla Commissione Provinciale (Delib. 1/8/2016, annualità 2015), nonché dai report settoriali Coldiretti/CREA (Centro di Ricerca Politiche e Bio-Economia di Bari), dai quali si rileva che i valori medi fondiari in Puglia, per terreni di buona qualità e vocazione, raggiungono € 10-15.000/ha, mentre il mercato è fermo per le aree agricole marginali e interne. Tali fonti hanno valore meramente orientativo, in quanto rappresentano dati

mediati, non pienamente rappresentativi della specifica situazione del compendio stimato, ma utili per confermare la coerenza dei valori di confronto selezionati.

Inoltre, nel rapporto 2025 pubblicato dal CREA si legge che risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e, in special modo, alla diffusione di impianti per la produzione di energia rinnovabile (fotovoltaico), sottolineando che lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo per tali aspetti, seppur nell'incertezza degli eventi climatici sempre più estremi che determinano una tendenziale riduzione delle produzioni.

#### ANALISI E INTERPRETAZIONE DEI VALORI DI MERCATO.

L'indagine di mercato è stata condotta attraverso la raccolta di annunci immobiliari relativi a terreni agricoli e masserie ubicati nel Comune di Mesagne o nei comuni immediatamente contermini. Sono stati analizzati nove comparativi complessivi, suddivisi in due categorie:

Comparativi n. 1-6: terreni agricoli in zone omogenee, con caratteristiche e colture differenti (seminativi, uliveti, terreni privi di impianti, terreni con pozzi o recinzioni).

Comparativi n. 7-9: masserie e complessi rurali con fabbricati di diversa estensione, numero di locali, stato conservativo e dotazione fondiaria.

L'analisi comparativa ha consentito di collocare i beni rilevati in un intervallo di valori ampiamente eterogeneo, tipico del mercato agricolo mesagnese, dove la presenza di infrastrutture (pozzi, energia elettrica, recinzioni, accessi carrabili) può comportare incrementi significativi dei valori unitari.

#### TERRENI AGRICOLI

Dai comparativi analizzati emergono valori unitari compresi tra 0,90 €/mq e 3,00 €/mq, con un valore medio pari a 1,73 €/mq. Si osserva che: i Valori più alti (2,00-3,00 €/mq) sono riferiti a terreni con recinzione, pozzo artesiano, energia elettrica, impianti arborei o altre dotazioni. Diversamente, i Valori più bassi (0,90-1,50 €/mq) fanno riferimento a terreni privi di piantumazioni e infrastrutture, appezzamenti estesi o con limitato potenziale agricolo.

Tenuto conto della vasta estensione dei terreni agricoli oggetto di stima (oltre 36 ettari), della loro destinazione seminativa, dell'assenza di impianti irrigui o arborei e della necessità di apportare opere di miglioramento fondiario, si è ritenuto congruo adottare un valore medio prudenziale pari a **0,98 €/mq** (9.800 €/ha), pienamente coerente con i valori di mercato della fascia bassa e con la classificazione VAM per seminativo non irriguo.

#### FABBRICATI RURALI E MANUFATTI MASSERIZI

I comparativi relativi alle masserie mostrano valori unitari estremamente variabili, ovvero, da 6 €/mq per edifici completamente da restaurare, inseriti in contesti fondiari molto estesi; fino a 600 €/mq per masserie storiche restaurate, con buono stato strutturale e dotazioni funzionali. Nel caso in esame, i fabbricati presentano strutture collabenti e prive di coperture per oltre il 50% della superficie; assenza totale di impianti tecnologici; necessità di interventi invasivi di consolidamento o ricostruzione. Per tali ragioni, la valutazione del CTU attribuisce ai corpi di fabbrica un valore residuale pari a **75 €/mq** come componente che riflette il solo valore del sedime e della volumetria potenzialmente recuperabile, già depurato degli oneri presunti di demolizione, smaltimento e ricostruzione.

#### PIAZZALE PERTINENZIALE

La corte interna (di mq 1.524,40 circa) è un bene non autonomamente commerciabile, ha funzione pertinenziale esclusiva rispetto ai corpi di fabbrica e contribuisce al valore per utilità funzionale, tipologica e spaziale, non per edificabilità. Pertanto, nella prassi estimativa le aree pertinenziali scoperte vengono ponderate in percentuale rispetto alla superficie coperta di riferimento. Per contesti rurali complessi, come il caso in specie, la corte interna alla cinta muraria, dotata di fabbricati disposti ad anello, assume un valore superiore a un semplice resede, ma inferiore alla superficie coperta. Il piazzale/corte interna, pur privo di autonoma edificabilità, costituisce elemento essenziale e

funzionalmente inscindibile del complesso fortificato, concorrendo alla fruibilità, alla riconoscibilità tipologica e al potenziale recupero dei corpi di fabbrica.

Ai fini valutativi, in coerenza con la prassi estimativa per corti interne di complessi rurali, si attribuisce una ponderazione pari al 25–30% del valore unitario dei fabbricati, in conformità alle consuetudini tecniche in materia di stima immobiliare.

#### CARATTERISTICHE TECNICO-AGRONOMICHE DEL COMPENDIO

Ai fini della corretta individuazione dei valori unitari da applicare nella presente stima, sono stati analizzati i principali fattori intrinseci ed estrinseci che incidono sulla produttività agronomica, sulla funzionalità aziendale e sulla commerciabilità del fondo. Dall'esame diretto dei luoghi e dalla documentazione acquisita, il compendio fondiario oggetto di valutazione presenta le seguenti caratteristiche:

- **Fertilità e natura dei suoli:** I terreni evidenziano una fertilità complessivamente buona, con caratteristiche fisico-chimiche idonee a ospitare differenti colture erbacee ed arboree. La tessitura e la struttura del suolo consentono un adeguato equilibrio tra ritenzione idrica e drenaggio, garantendo condizioni agronomiche favorevoli.
- **Giacitura e morfologia:** La giacitura risulta pianeggiante, con pendenze contenute e inferiori al 5%. Tale conformazione permette un agevole utilizzo dei mezzi meccanici, una buona regimazione superficiale delle acque e un'elevata efficienza nelle operazioni colturali.
- **Accessibilità e viabilità interna:** Il fondo gode di ottima accessibilità tramite strada principale a carattere pubblico. All'interno della proprietà sono presenti percorsi e tracciati che, seppure in parte da ripristinare, consentono una funzionale circolazione interna e potenziano l'utilizzabilità agricola del terreno.
- **Forma e continuità fondiaria:** L'appezzamento presenta forma regolare e continuità fondiaria, elementi che incrementano la meccanizzabilità, riducono i tempi di lavoro e migliorano l'efficienza gestionale. Tali caratteristiche costituiscono un fattore di incremento della produttività e del valore fondiario.
- **Localizzazione rispetto ai centri di trasformazione e ai mercati:** La posizione del compendio risulta favorevole in relazione ai principali poli di trasformazione e ai mercati agricoli di riferimento, riducendo i costi di trasporto e rendendo più agevole la commercializzazione delle produzioni.
- **Estensione del compendio:** La superficie complessiva è significativa e tale estensione consente economie di scala, minori costi medi di gestione e maggiore capacità produttiva, favorendo una gestione agricola anche di tipo aziendale.
- **Presenza del corpo masserizio:** All'interno del compendio è presente un corpo masserizio, attualmente in condizioni precarie e in parte collabenti. Nonostante lo stato di conservazione, la struttura rappresenta un elemento di potenziale recupero storico, architettonico e funzionale, suscettibile di valorizzazione nell'ambito di un progetto di riqualificazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO 1

Superficie Fondiaria Terreni Agricoli: $Mq\ 368.030 \times \text{€}/mq\ 0,98 = \text{€}\ 360.669,40$
Fabbricati Collabenti ( $Mq\ 876,00$ ) + Piazzale ponderato ( $25\% \times Mq\ 1.524,40 = 381,10$ ) = $Mq\ 1.257,10 \times \text{€}/mq\ 75,00 = \text{€}\ 94.282,50$
Valore Complessivo Stimato = $\text{€}\ 360.669,40 + 94.282,50 = \text{€}\ 454.951,90$

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'analisi condotta, fondata sul metodo comparativo, ha permesso di definire il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare. Il risultato della stima è prudenziale e coerente con: lo stato manutentivo gravemente compromesso dei fabbricati; la mancanza di impianti agricoli e irrigui sui terreni; la necessità di interventi di riqualificazione dell'intero complesso rurale; i dati effettivi di mercato, verificati e confrontati con fonti pubbliche e private.

Il compendio ricade interamente in zona agricola, senza vincoli che impediscano interventi edilizi di recupero, fatti salvi gli obblighi autorizzativi in materia urbanistica e paesaggistica.

Il valore stimato rappresenta, alla data della presente relazione, il più probabile valore di scambio del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo criteri estimativi aggiornati, tecnicamente fondati e coerenti con le prassi della valutazione immobiliare giudiziaria.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **454.951,90**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 454.951,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 454.951,90**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il presente criterio di stima è stato elaborato in coerenza con la finalità giudiziaria della valutazione, facendo riferimento al valore di mercato del bene, successivamente rapportato al valore di vendita giudiziaria, secondo quanto previsto dagli International Valuation Standards (IVS) e dal codice delle valutazioni immobiliari.

Considerata la natura del compendio, caratterizzata da una masseria rurale ottocentesca con fabbricati collabenti e terreni agricoli, si è adottato un criterio di tipo comparativo, riconducibile al Market Comparison Approach (MCA) integrato da valutazioni qualitative e correttive basate sul sistema SdS (Sistema di Stima).

Nel processo valutativo sono stati ponderati gli elementi intrinseci (stato di conservazione, consistenza, caratteristiche costruttive e grado di collabenza dei fabbricati) e gli elementi estrinseci (ubicazione, accessibilità, contesto paesaggistico, dotazione infrastrutturale e andamento del mercato agricolo locale), riconosciuti come fattori determinanti nella formazione del valore.

Il procedimento estimativo così sviluppato ha consentito di determinare un valore complessivo di stima corrispondente alla più probabile consistenza economica del compendio immobiliare, sulla base di un'analisi prudenziale dei valori di mercato locali e delle condizioni di fatto e di diritto riscontrate. Tale valore costituisce un giudizio tecnico di verosimiglianza economica, fondato su parametri oggettivi e criteri di comune applicazione nella prassi estimativa giudiziaria, pur nella consapevolezza che il mercato agricolo, caratterizzato da scarsa liquidità e forte eterogeneità, può presentare scostamenti rispetto ai valori medi di riferimento.

In virtù di quanto sopra esplicitato, sulla scorta del valore venale determinato è stato proposto al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale, come sopra individuato, nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi: nella eventuale mancata

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: Mesagne, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate di Brindisi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Masseria e				
A	Terreni Agricoli	1.028,40	368.030,00	454.951,90	454.951,90
				<b>454.951,90 €</b>	<b>454.951,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 454.951,90**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 68.242,79**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 9,12**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 386.700,00**

