

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**(Geom. Gaetano SUMA)****PREMESSE**

Il Giudice Istruttore del Tribunale di Brindisi - Sezione Civile **Dott. Antonio Ivan Natali**, con decreto del 25.01.2024, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto **Geom. Gaetano SUMA**, con studio in Ceglie Messapica alla Via San Rocco, 58, nella causa civile 1827/2023 R.G., promossa da **FALLIMENTO [REDACTED]**, ponendogli il seguente quesito:

“Voglia il C.T.U. descrivere il compendio immobiliare di cui si chiede la divisione, stabilire le quote di proprietà e presentare al Giudice un progetto di divisione”.

Il C.T. compariva il 18.04.2024 dinanzi al Giudice **Dott. Antonio Ivan Natali**, nelle cui mani prestava giuramento e riceveva, in relazione alle modalità di espletamento della CTU, le disposizioni di seguito specificate:

- termine al CTU per la comunicazione della relazione direttamente ai CTP o ai legali delle parti in causa: 18.07.2024;
- termine ai CTP per far pervenire direttamente al CTU eventuali osservazioni alla relazione e per scambiarle con altri CTP: 08.08.2024;
- termine al CTU per il deposito in Cancelleria della relazione integrativa in risposta alle eventuali osservazioni dei CTP: 29.08.2024.

All'udienza del 18.04.2024 il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.05.2024, alle ore 15,30, presso gli immobili oggetto di causa, in Brindisi alla Contrada Piccoli.

ACCERTAMENTI

Alla data e all'ora stabilite, presso il luogo indicato erano presenti: l'Avv. Alessandro Caiulo per la Curatela Fallimentare e l'Avv. Antonella Mastropaolo nella qualità di Curatrice del Fallimento [REDACTED]

Il C.T.U. effettuava un'ispezione generale dello stato dei luoghi, acquisiva informazioni e documenti utili e rilevava lo stato planimetrico dei terreni.

RISPOSTA AI QUESITI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato i terreni oggetto di divisione, effettuati i sopralluoghi necessari per un'approfondita conoscenza degli stessi, esperite le opportune indagini di natura urbanistica e acquisiti i valori espressi dal mercato immobiliare su Brindisi, lo scrivente ha proceduto alla stesura della



presente relazione tecnica.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

I beni oggetto di divisione sono dei terreni inseriti all'interno dell'area industriale di Brindisi; una parte di essi afferisce con Via Galileo Ferraris, un altro gruppo con Via Archimede e Via Alfred Nobel e i rimanenti con la strada per Migliore.

Trattasi di particelle dalla forma più o meno rettangolare per certi versi contigue a gruppi, tutte aventi giacitura piana, prive di piantumazioni e con un'esposizione soleggiata.

Esse sono censite presso l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Brindisi come segue:

- Foglio 82 - p.lla 65 - are 19,63 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 35,48 - R. A. € 20,28;
- Foglio 82 - p.lla 66 - are 29,33 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 53,02 - R. A. € 30,30;
- Foglio 82 - p.lla 67 - are 07,81 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 14,12 - R. A. € 8,07;
- Foglio 82 - p.lla 71 - are 38,89 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 70,30 - R. A. € 40,17;
- Foglio 82 - p.lla 90 - are 17,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 31,47 - R. A. € 17,98;
- Foglio 82 - p.lla 195 - are 5,03 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 9,09 - R. A. € 5,20;
- Foglio 82 - p.lla 199/a - are 02,25 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 2,44 - R. A. € 1,51;
- Foglio 82 - p.lla 199/b - are 17,96 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 10,52 - R. A. € 5,50;
- Foglio 82 - p.lla 201 - are 24,16 - seminativo - classe 3 - R.D. € 11,23 - R. A. € 6,86;
- Foglio 82 - p.lla 203 - are 22,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 40,51 - R. A. € 23,15;
- Foglio 82 - p.lla 207/a - are 14,72 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 26,61 - R. A. € 15,20;
- Foglio 82 - p.lla 207/b - are 00,92 - seminativo - classe 2 - R.D. € 0,55 - R. A. € 0,29;



- Foglio 82 - p.lla 211/a - are 33,83 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 61,15 –
R. A. € 34,94;
- Foglio 82 - p.lla 211/b - are 02,68 - seminativo - classe 3 - R.D. € 1,25 -
R. A. € 0,76;
- Foglio 85 - p.lla 20/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 34,78 -
R. A. € 19,87;
- Foglio 85 - p.lla 20/b - are 24,16 - uliveto - classe 2 - R.D. € 3,35 - R. A. € 2,68;
- Foglio 85 - p.lla 23 - are 01,53 - fabbricato rurale;
- Foglio 85 - p.lla 128/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 7,27 -
R. A. € 4,15;
- Foglio 85 - p.lla 128/b - are 00,69 - uliveto - classe 2 - R.D. € 0,36 - R. A.
€ 0,29;
- Foglio 85 - p.lla 128/c - are 00,51 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,24 -
R. A. € 0,14;
- Foglio 85 - p.lla 129/a - are 32,08 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 57,99 -
R. A. € 33,14;
- Foglio 85 - p.lla 129/b - are 01,71 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,79 -
R. A. € 0,49;
- Foglio 85 - p.lla 167 - are 25,00 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 45,19 -
R. A. € 25,82;
- Foglio 85 - p.lla 168/a - are 03,26 - vigneto - classe 3 - R.D. € 3,54 - R. A.
€ 2,19;
- Foglio 85 - p.lla 168/b - are 08,00 - seminativo - classe 3 - R.D. € 3,71 -
R. A. € 2,27 .

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area industriale di Brindisi è soggetta alle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo industriale di Brindisi, che localizza le particelle oggetto di divisione nella Zona A1 "zona produttiva" e C2 "zona servizi" (**stralci planimetrici in All.1**).

Le aree interessate, sono caratterizzate da una giacitura pianeggiante e soleggiata. Secondo l'ASL di Brindisi alcune zone di questo comparto accolgono già aree di stoccaggio di rifiuti dell'Enel.

All'interno dell'area nello specifico si individuano:

le particelle 65, 67, 71, 90, 195 e 199, censite al foglio 82, inserite nella **zona**



produttiva A1 regolata dall'Art. 16 delle NTA che prevede possibili insediamenti di attività produttive e di servizio alle attività produttive. In questa zona, sono previsti lotti minimi di mq. 1,800 con indice fondiario di fabbricabilità di 6 mc/mq.

le particelle 66, 201, 203, 207, e 211, censite al foglio 82 e 20, 23, 128, 129, 167 e 168, censite al foglio 85, inserite, come indicato dall'Art. 25 delle NTA, in **Zona C2**.

In detta zona sono possibili i seguenti interventi:

- Impianto di depurazione reflue;
- Serbatoi idrici;
- Impianto trattamento rifiuti industriali;
- Centrale di elettro generazione;
- Stoccaggio provvisorio rifiuti;
- Impianti connessi con le precedenti attività;
- Uffici e laboratori consortili; Alloggio per il custode.

PROGETTO DIVISIONALE

Il C.T.U. sottoscritto, tenuto conto che i terreni ricadono sia in Zona produttiva (A1) che in Zona Servizi (C2), ha predisposto un progetto divisionale che attribuisca alle due quote uguale superficie di entrambe le suddette zone.

I lotti determinati sono i seguenti:

Lotto A (stralci planimetrici in All.2)

Il lotto A comprende:

un'area di mq. 5.630 ricadente nella **Zona Produttiva A1** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 82 - p.lla 90 - are 17,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 31,47 -
R. A. € 17,98;
- Foglio 82 - p.lla 71 - are 38,89 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 70,30 -
R. A. € 40,17.

un'area di mq. 12.805 ricadente nella **Zona servizi C2** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 82 - p.lla 66 - are 29,33 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 53,02 -
R. A. € 30,30;
- Foglio 82 - p.lla 201 - are 24,16 - seminativo - classe 3 - R.D. € 11,23 -
R. A. € 6,86;
- Foglio 82 - p.lla 203 - are 22,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 40,51 -
R. A. € 23,15;



- Foglio 82 - p.lla 211/a - are 33,83 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 61,15 -
R. A. € 34,94;
- Foglio 82 - p.lla 211/b - are 02,68 - seminativo - classe 3 - R.D. € 1,25 -
R. A. € 0,76;
- Foglio 82 - p.lla 207/a - are 14,72 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 26,61 -
R. A. € 15,20;
- Foglio 82 - p.lla 207/b - are 00,92 - seminativo - classe 2 - R.D. € 0,55 -
R. A. € 0,29.

Lotto B (stralci planimetrici in All.3)

Il lotto B comprende:

un'area di mq. 5.248 ricadente nella **Zona Produttiva A1** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 82 - p.lla 65 - are 19,63 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 35,48 -
R. A. € 20,28;
- Foglio 82 - p.lla 67 - are 07,81 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 14,12 -
R. A. € 8,07;
- Foglio 82 - p.lla 199/a - are 02,25 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 2,44 -
R. A. € 1,51;
- Foglio 82 - p.lla 199/b - are 17,96 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 10,52 -
R. A. € 5,50;
- Foglio 82 - p.lla 195 - are 5,03 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 9,09 -
R. A. € 5,20;

un'area di mq. 13.542 ricadente nella **Zona servizi C2** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 85 - p.lla 129/a - are 32,08 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 57,99 -
R. A. € 33,14;
- Foglio 85 - p.lla 129/b - are 01,71 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,79 -
R. A. € 0,49;
- Foglio 85 - p.lla 20/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 34,78 -
R. A. € 19,87;
- Foglio 85 - p.lla 20/b - are 24,16 - uliveto - classe 2 - R.D. € 3,35 - R. A. € 2,68;
- Foglio 85 - p.lla 23 - are 01,53 - fabbricato rurale;
- Foglio 85 - p.lla 167 - are 25,00 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 45,19 -
R. A. € 25,82;



- Foglio 85 - p.lla 168/a - are 03,26 - vigneto - classe 3 - R.D. € 3,54 -
R. A. € 2,19;
- Foglio 85 - p.lla 168/b - are 08,00 - seminativo - classe 3 - R.D. € 3,71 -
R. A. € 2,27;
- Foglio 85 - p.lla 128/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 7,27 -
R. A. € 4,15;
- Foglio 85 - p.lla 128/b - are 00,69 - uliveto - classe 2 - R.D. € 0,36 -
R. A. € 0,29;
- Foglio 85 - p.lla 128/c - are 00,51 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,24 -
R. A. € 0,14.

I lotti così costituiti, sono riportati negli allegati stralci planimetrici catastali.

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ceglie Messapica, 15.07.2024

Il C.T.U.
(Geom. Gaetano SUMA)



N=29300



22-Mag-2024 20:45:23
Protocollo pratica T446639/2024

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (BR) BRINDISI
Foglio: 85

Geom. Gaetano SUMA

STUDIOTECNICO

Via San Rocco, 58

72013 Ceglie Messapica (BR)

Tel/Fax 0831379587

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore
Dott. Antonio Ivan NATALI
Sezione Fallimenti
TRIBUNALE di BRINDISI

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio di cui alla procedura fallimentare di **[REDACTED]**
[REDACTED] n. 1827/2023 R.G.

Il sottoscritto **Geom. Gaetano SUMA**, quale C.T.U. nominato nella procedura fallimentare in oggetto, Le comunica di aver inviato in data 19/08/2024 ai procuratori delle parti in causa, mezzo PEC, copia della relazione di Consulenza Tecnica con tutti gli allegati.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, saluta distintamente.

Ceglie Messapica, 19.08.2024

Il C.T.U.
(Geom. Gaetano SUMA)





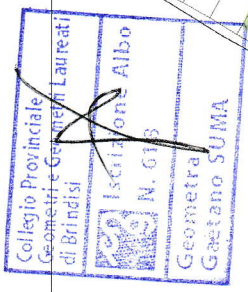
LEGENDA

LOTTO A

ZONA PRODUTTIVA "A1"
ART.16 DELLE N.T.A
P.IIe #1-90

ZONA SERVIZI "C2"
ART.25 DELLE N.T.A.
P.IIe 66-201-203-204
281

COMUNE DI BRINDISI
FOGLIO 82



RELAZIONE INTEGRATIVA DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Geom. Gaetano SUMA)

PREMESSE

Il Giudice Istruttore del Tribunale di Brindisi - Sezione Civile **Dott. Antonio Ivan Natali**, con decreto del 25.01.2024, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto **Geom. Gaetano SUMA**, con studio in Ceglie Messapica alla Via San Rocco, 58, nella causa civile 1827/2023 R.G., promossa da **FALLIMENTO [REDACTED]**, ponendogli il seguente quesito:

“Voglia il C.T.U. descrivere il compendio immobiliare di cui si chiede la divisione, stabilire le quote di proprietà e presentare al Giudice un progetto di divisione”.

Espletato regolarmente l'incarico, il C.T.U. in data 18.07.2024 provvedeva, come disposto dal Giudice, **Dott. Antonio Ivan Natali**, ad inoltrare, mezzo PEC, ai legali del Fallimento una copia della relazione di consulenza tecnica per le relative osservazioni.

In data 08.08.2024 riceveva, stesso mezzo, dal Procuratore del Fallimento, Avv. Alessandro Caiulo, quanto appresso:

“Gent.mo Geometra, vorrà cortesemente indicare, al fine di agevolare anche il lavoro dell'Ill.mo Giudice Delegato e le conseguenti sue determinazioni finalizzate alla liquidazione del compendio immobiliare che rimarrà assegnato alla Curatela, il valore in denaro delle due quote da lei determinate.

RingraziandoLa anticipatamente per la Sua professionalità e disponibilità porgo cordiali saluti avv. Alessandro Caiulo”.

Risposta del C.T.U. alle osservazioni

Il C.T.U. acconsentendo alla richiesta dell'avv. Alessandro Caiulo, riferisce che allo stato, visto l'andamento dell'economia e i mancati investimenti in loco da parte di aziende, risulti poco probabile l'interesse per l'acquisto dei suoli.

Dovendo comunque determinare il prezzo dei lotti in questione, lo si potrebbe rendere più appetibile attribuendo un valore pari al 50% del prezzo fissato dall'ASI per il terreno ricadente nell'area A1 e della Commissione Provinciale degli Espropri della Provincia di Brindisi e dell'Ufficio del Territorio di Brindisi per il terreno ricadente nell'area C2.

Corrisponderebbe, pertanto, rispettivamente ad € 10,00 al mq. per il primo e ad €



1,00 a mq. per il secondo.

Si ottiene quindi:

il **Valore del Lotto A** pari a € **69.105,00**

- Zona Produttiva A1 mq. 5.630 x € 10,00 = € 56.300,00
- Zona Servizi C2 mq. 12.805 x € 1.00 = € 12.805,00

il **Valore del Lotto B** pari a € **66.022,00**

- Zona Produttiva A1 mq. 5.248 x € 10,00 = € 52.480,00
- Zona Servizi C2 mq. 13.542 x € 1.00 = € 13.542,00.

Fiducioso di aver reso più comprensibile il suo operato, il sottoscritto resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Ceglie Messapica, 12.8.2024

Il C.T.U.
(Geom. Gaetano SUMA)



Giugno 13/05/2024

Oggetto: Verbale n. sopralluogo -

In tale data alle ore 15,30
con esponente dell'azienda nel 18/4/24,
io sottoscritto Gianfrancesco Sime, quale
P.D.U. nelle cause civili n. 1927/2017, in
presenza delle Curatele nel Fallimento

[redacted], in via recata in B. h.,
per i Termini offerti a figura alle
c/pa "Piccola" per effettuare gli interventi
occorrenti. Sul posto sono presenti l'AVV.
Adriano CAIUSO per le Curatele Fallimentari
e l'AVV. Antonello Martopolo quale giudice
di Curatele nel Fallimento [redacted].

La presente opera e il P.D.U. ha effettuato una
ispezione generale dello stato dei luoghi ha
fotografato i Termini offerti a figura e
ha depositato nelle cartelle unite alle
P.D.U. - Il posto viene visitato e
sottoscritto alle ore 16,15 - Il prezzo della
opera viene concordato per il
fisso alle ore 16,00 -

L.C.S

Per la
[Signature]