

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **Atto di assunzione di obbligo urbanistico in data 17/11/2000, rep. n.8821**, a rogito del notaio Achille Antonio CARRABBA, con cui la sig.ra
, in qualità di proprietaria del terreno in agro di Ceglie Messapica alla contrada Difesola con entrostante fabbricato rurale dell'estensione di Ha 1.32.08, in catasto al foglio 118, p.lle 56 e 57 (attuali p.lle 318 e 340), ai fini del rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'impianto serricolo (pratica edilizia n.5602) si è "obbligata a vincolare, la superficie delle entità descritte in premessa per la parte necessaria ad esprimere la volumetria ai fini della realizzazione del richiamato progetto." (si veda [l'Allegato 9e: LOTTO 4 - Atto di assunzione di obbligo urbanistico](#)).

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta ai numeri 2276/264 in data 16/02/2001**, giusta atto a rogito del notaio Romualdo DE SCICIOLO di Ruvo di Puglia in data 13/02/2001, repertorio n.1099, a favore di SANPAOLO IMI SPA e contro

Importo ipoteca: € 600.000,00;

Importo capitale: € 300.000,00;

NOTA: *grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).*

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;

- **Ipoteca volontaria iscritta ai numeri 16651/4260 in data 18/09/2004**, giusta atto a rogito del notaio Romualdo DE SCICIOLO di Corato in data 14/09/2004, repertorio n.4429, raccolta n.1608, a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA e contro

Importo ipoteca: € 200.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00;

NOTA: grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;

- **Ipoteca volontaria iscritta ai numeri 17340/3685 in data 29/07/2005**, giusta atto a rogito del notaio Romualdo DE SCICIOLO di Corato in data 19/07/2005, repertorio n.5380, raccolta n.2084, a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA e contro

Importo ipoteca: € 80.000,00;

Importo capitale: € 40.000,00;

NOTA: grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;

- **Ipoteca legale iscritta ai numeri 8661/1034 in data 31/05/2018**, giusta avviso di addebito esecutivo, a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE", contro

Importo ipoteca: € 111.203,70;

Importo capitale: € 55.601,85;

NOTA: grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

- **Ipoteca legale iscritta ai numeri 8678/1051 in data 31/05/2018**, giusta avviso di addebito esecutivo, a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE", contro

Importo ipoteca: € 85.656,56;

Importo capitale: € 42.828,28;

NOTA: grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per taxa ipotecaria;

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 04/10/2018, repertorio n.3667, **trascritto a Brindisi in data 26/10/2018** al n.17157 registro generale ed al n.13171 registro particolare, a favore di

NOTA: grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per taxa ipotecaria;

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 19/09/2019, repertorio n.2987, **trascritto a Brindisi in data 09/10/2019** al n.18011 registro generale ed al n.14231 registro particolare, a favore di

NOTA: grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per taxa ipotecaria;

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 27/11/2019, repertorio n.3688, **trascritto a Brindisi in data 18/12/2019** al n.23004 registro generale ed al n.18346 registro particolare, a favore di

NOTA: grava, tra gli altri, sulla p.lla 318 del foglio 118 e sulla originaria p.lla 319 del foglio 118 pignorata (quest'ultima ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 340).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili di cui al presente LOTTO 4 non appartengono alla tipologia immobiliare di tipo condominiale, pertanto non ci sono spese di tal genere.

Dall'esito dei sopralluoghi espletati si è constatato che sia l'impianto serricolo per floricoltura e sia il fabbricato residenziale allo stato attuale sono gestiti ed occupati dall'affittuaria, ovvero dalla

, come risultante dal contratto di affitto in data 23/04/2019 (rif. [Allegato 9b](#)) In relazione alla gestione agricola non risultano note le relative spese.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dell'immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

Si precisa altresì che è posto a carico dell'acquirente l'importo di **€ 5.000,00**, come quantificato in risposta al paragrafo 7.1, pari alla quota parte di 1/3 (corrispondente alla quota indivisa pignorata), degli oneri finanziari occorrenti per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale dell'immobile fabbricato appartenente al compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4. Tale importo sarà decurtato dal valore di stima di cui al successivo paragrafo 9.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali e precedenti proprietari:

per la quota indivisa di proprietà pari ad 1/3 e

per la quota indivisa di proprietà pari a 2/3. In particolare la

quota indivisa di proprietà pari a 1/3 dei terreni su cui risultano realizzati gli immobili (impianto serricolo e fabbricato residenziale) di cui al presente LOTTO 4 è [REDACTED] di dichiarazione di successione registrata a Ostuni al n.99, vol.355, trascritta a Brindisi il 13/06/1990 ai nn.8679/772, in morte del sig.

[REDACTED]; la restante quota indivisa di proprietà pari a 2/3 dei medesimi beni è pervenuta alla sig.ra [REDACTED]

in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Corrado GIANANDREA in data 30/12/2015, repertorio n.12212, contro la sig.ra [REDACTED]

(si veda l'Allegato 9f: LOTTO 4 – Atti di provenienza).

Quest'ultima sig.ra [REDACTED] proprietaria della suddetta quota di proprietà indivisa pari a 2/3 in virtù di atto di donazione del 05/02/2000, repertorio n.8201 a rogito del notaio Achille Antonio CARRABBA, registrato ad Ostuni in data 25/05/2000 al n.1014.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'indagine espletata dalla scrivente CTU presso l'UTC di Ceglie Messapica (BR), con riferimento agli immobili di cui al presente LOTTO 4 è emerso quanto segue:

6.1. Pratiche edilizie:

Con riferimento all'**impianto serricolo**:

- **Concessione gratuita per opere edilizie n.5602 rilasciata in data 28/11/2000** dal Sindaco pro tempore del Comune di Ceglie Messapica [REDACTED], per la "Costruzione di serre metalliche a vasca irrigua d'accumulo acqua interrata sul fondo rustico in C.da Difesola." in agro di Ceglie Messapica, in catasto terreni al foglio 118, p.lle 56 e 57 - attuali p.lle 318 e 340 (ex 319) del foglio 118.
La suddetta concessione edilizia è stata rilasciata_
"Vista l'attestazione dell'IPA in data 6.11.2000 sull'idoneità tecnica e produttiva del progetto;
Visto l'atto d'assunzione obbligo urbanistico del notaio Carrabba del 17.11.2000";
- **Permesso a costruire n.5602 rilasciato in data 21/04/2004** dal Dirigente pro tempore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica [REDACTED], per "numeri due gruppi di serre in ferro plastica con copertura stagionale pari a mq. 2.362,50 alla c.da "Difesola" in catasto al Fg.118 ptc.56 e 57 in conformità degli allegati elaborati

tecnici, ed in variante alla originaria concessione edilizia n.5602/2000 e successiva proroga.” Attuali p.lle 318 e 340 (ex 319) del foglio 118;

- **Permesso di costruire n.5602/A rilasciato in data 02/04/2010** dal Dirigente pro tempore dell’Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica _____, *“in variante a quello del 28/11/2000 e del 21/04/2004 la modifica dell’altezza delle coperture in plastica tra le serre (in progetto m. 5,50 al colmo) e in variante con altezza variabile a seguito delle pendenze del terreno e comunque per un’altezza media pari a m. 5,51 alla c.da “Difesola” in Catasto al Fg.118 ptc.56 e 57 in conformità degli allegati elaborati tecnici.” Attuali p.lle 318 e 340 (ex 319) del foglio 118;*
- **DIA n.32, prot. n.15881 del 26/06/2010**, intestata _____, in qualità di proprietaria per la *“Realizzazione di un ampliamento di una serra mobile pari a mq. 270 funzionali allo svolgimento dell’attività agricola, ai sensi della lettera G) art.5 del Decreto Legge n° 40/2010 convertito in Legge n°72/2010 del 25 maggio 2010.”*, in catasto terreni al foglio 118, p.lle 56 e 57 - attuali p.lle 318 e 340 (ex 319) del foglio 118. *(si veda l’**Allegato 10c: LOTTO 4 – Impianto serricolo - Documentazione amministrativa estratta dall’UTC di Ceglie Messapica**).*

Con riferimento al **fabbricato residenziale**:

- **DIA n.81, prot. n.011395 del 24/05/2004**, intestata _____, in qualità di proprietaria per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento costruttivo ad un fabbricato rurale edificato in epoca remota sito alla contrada “Difesola”, censito al catasto al foglio n°118, particella n°56 (attualmente soppressa per aver generato in NCEU la p.lla 318).
Dalla consultazione della relazione tecnica di cui alla presente DIA emerge che la stessa attiene l’esecuzione delle seguenti opere:
“-Spicconatura delle porzioni di intonaco interno ed esterno in calcina ancora esistente, con consolidamento statico-strutturale delle parti interessate da dissesti;
- *Pulizia delle facciate interne ed esterne in pietra “viva” tramite sabbiatura;*
- *Pulizia degli interstizi e successiva listellatura delle pareti in pietra “viva”;*
- *Ripristino delle coperture (vedi foto allegate) e pavimentazione e pavimentazione interna costituita da basole di antica fattura;*
- *Realizzazione dell’intonaco compresa la pitturazione nelle facciate interne ed esterne solo nelle parti dove la pietra “a vista” non è consentibile ripristinarla;*
- *Realizzazione di tutti infissi esterni ed interni;*

- Realizzazione dell'impianto elettrico del tipo "a vista" secondo le disposizioni della legge 46/90;
- Realizzazione dell'impianto idrico fognante e dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione".

(si veda l'Allegato 10d: LOTTO 4 – Fabbricato residenziale - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ceglie Messapica).

6.2. Situazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione urbanistica n.36/2021 emesso in data 10/02/2021 dal responsabile della 6^ Area del Comune di Ceglie Messapica emerge che gli immobili di cui al presente LOTTO 4 risultano avere la seguente destinazione urbanistica e prescrizioni:

- **STRUMENTO URBANISTICO: PUG - Piano Urbanistico Generale:**

PREVISIONI STRUTTURALI:

- **Art.4.3.3.b Contesti rurali multifunzionali a carattere agricolo – CR3:**
Il PUG si attua con intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici urbanistici:
1) Lotto minimo: 8.000 mq; 2) Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 0,05 mc/mq (nell'ambito del quale 0,03 mc/mq possono essere destinati a residenze); solo per attrezzature zootecniche è consentito un IF pari a 0,07 mc/mq (nell'ambito del quale 0,03 mc/mq possono essere destinati a residenze); 3) H max: 3,50 mt; (5,00 mt per attrezzature zootecniche e per dimostrate esigenze connesse all'attività agricola);
- **Art.4.3.0.1.b Norme generali:**
Nei contesti rurali le nuove costruzioni sono ammesse per esigenze produttive agricole e/o pastorizia e per esigenze abitative dell'avente titolo conduttore del fondo;

PREVISIONI PROGRAMMATICHE:

- **Art.6.2.4 Zona E3 – zona agricola multifunzionale a carattere agricolo:**
2) 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.

- **PPTR- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale:**

- Zona interessata dall'area Paesaggi Rurali denominata Parco multifunzionale della Valle dei Trulli;

- **PAI- Piano Assetto Idrogeologico:**

- Zona interessata dalla fascia di pertinenza fluviale;

- **Piano per la tutela delle Acque:**

- Zona di protezione speciale idrogeologia "A".

(si veda l'Allegato 11: LOTTI 3-4 - Certificato di destinazione urbanistica n.36/2021 del 10/02/2021).

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**7.1. Conformità edilizia:**

Per quanto attiene l'**impianto serricolo**, il manufatto edilizio nel suo complesso risulta **conforme all'ultimo titolo autorizzativo** riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica, **DIA n.32 prot. n.15881 del 26/06/2010**.

Per quanto attiene il **fabbricato residenziale**, lo stesso rinviene da epoca remota antecedente il 01/09/1967⁸, come dichiarato negli atti di provenienza (**Allegato 9f**) oltre che ben evincibile dalla tecnologia costruttiva in muratura portante che caratterizza l'immobile con la presenza di trulli.

Il medesimo fabbricato, come riportato in risposta al precedente paragrafo 6.1 *Pratiche edilizie*, risulta interessato da opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento costruttivo in virtù di DIA n.81 del 24/05/2004.

Al riguardo, l'atto a rogito del notaio Gianandrea CORRADO del 30/12/2015, con cui si trasferisce la quota indivisa di 2/3 del fabbricato di che trattasi alla comproprietaria sig.ra _____, in merito alla legittimità del bene in questione a pag.7 riporta testualmente:

"- che la costruzione del fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 in base alle norme all'epoca vigenti;

- che lavori di manutenzione straordinaria sono stati eseguiti in forza di D.I.A. presentata al Comune di Ceglie Messapica in data 24 maggio 2004, Prot. n.011395;

- che non sono stati eseguiti altri interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, permessi di costruire o dichiarazioni di inizio attività (D.I.A.);"

Tanto premesso, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dalla scrivente in sede di sopralluogo tecnico, e gli elaborati grafici di cui alla suddetta DIA emergono le seguenti difformità:

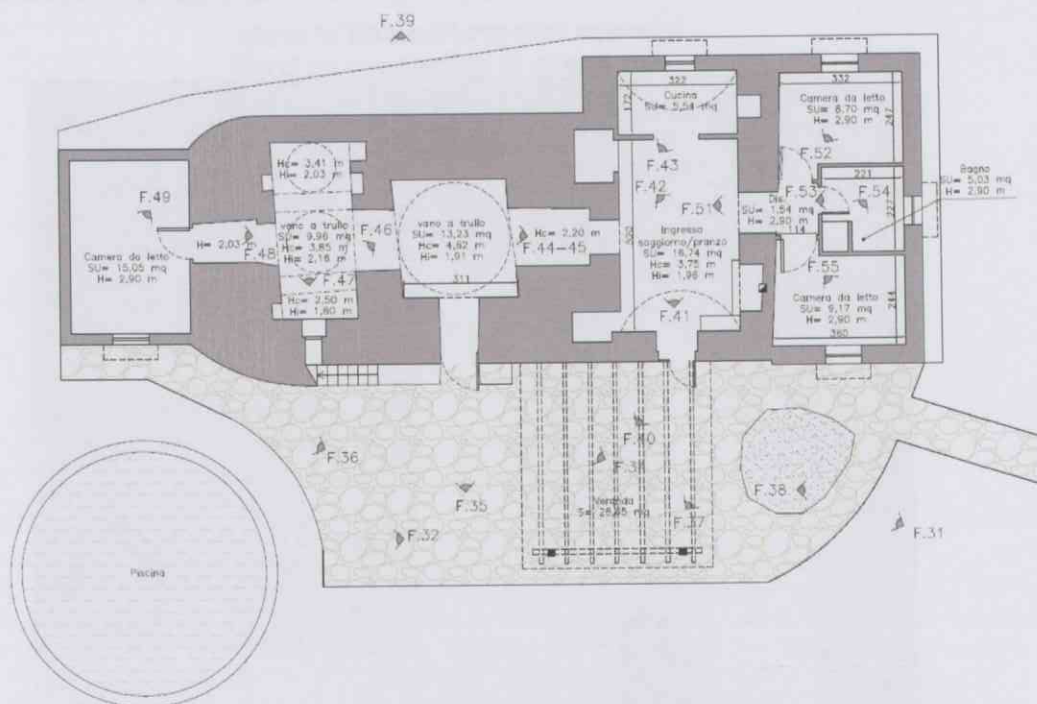
- Maggiore altezza del vano attualmente adibito a camera da letto, ubicato in adiacenza ai trulli. Nello specifico detto vano che nella DIA viene rappresentato con un'altezza esterna di 2,50 m, allo stato presenta altezza netta interna di 2,90 m;
- Diversa destinazione d'uso, da locale per prima lavorazione a fabbricato ad uso residenziale;

⁸ data di entrata in vigore della legge urbanistica n.765/1967, cosiddetta "Legge Ponte", che ha subordinato al rilascio di apposito titolo edilizio l'edificazione in tutto il territorio comunale (compreso l'ambito agrario, che risultava escluso da tale autorizzazione edilizia sino a tale data).

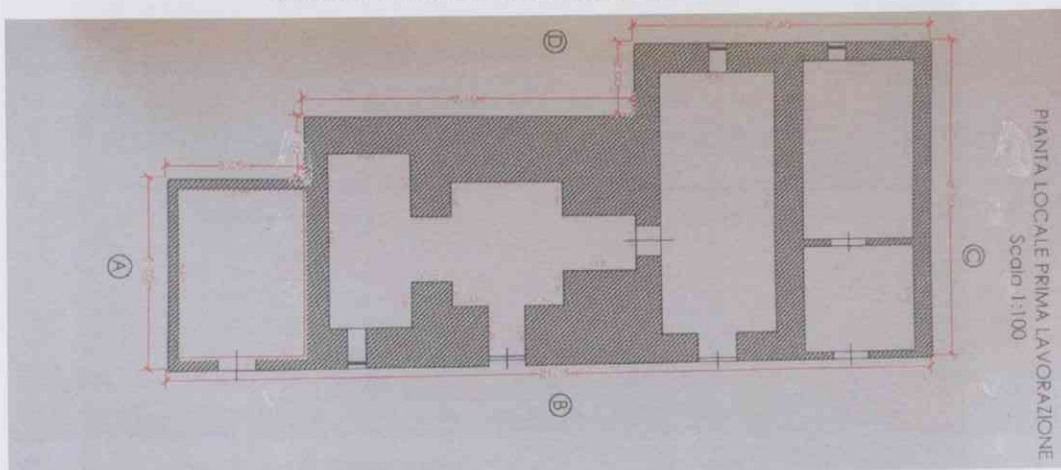
- Diversa distribuzione degli ambienti, con collegamento interno tra tutti i vani e suddivisione della porzione di fabbricato posta in adiacenza all'ambiente voltato attraverso l'individuazione di due camere da letto ed un locale igienico;
 - Variazioni di prospetti;
 - Realizzazione di una veranda in legno sul fronte d'ingresso;
 - Realizzazione di piscina interrata nel terreno circostante prospiciente il fabbricato.
- (si vedano l'Allegato 3d – rif. Tav.11 e l'Allegato 10d).*

Il tutto come evincibile dal seguente confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla suddetta DIA:

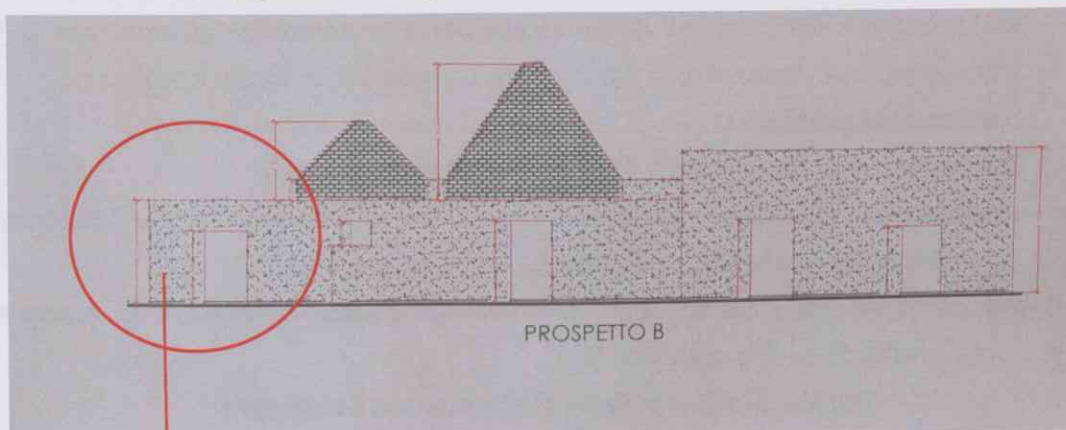
Pianta di rilievo dello stato attuale dei luoghi



Pianta di cui alla DIA n.81/2004



Prospetto principale di cui alla DIA n.81/2004



Ripresa fotografica dell'attuale vano posto in adiacenza ai trulli



Tanto premesso e considerato allo stato l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In particolare:

- **per quanto attiene la maggiore altezza del vano adiacente ai trulli, detta difformità configura di fatto una volumetria illegittima che a parere della scrivente allo stato non risulta sanabile, per cui occorre procedere al ripristino dell'altezza originaria del medesimo vano (Altezza esterna pari a 2,50 m) e del conseguente uso non abitabile, come da DIA n.81/2004.**
Tanto in vista della sussistenza dell'atto di assunzione di obbligo urbanistico in data 17/11/2000, rep. n.8821, a rogito del notaio Achille Antonio CARRABBA, con cui la sig.ra _____, in qualità di proprietaria del terreno in agro di Ceglie Messapica alla contrada Difesola con entrostante fabbricato rurale dell'estensione di Ha 1.32.08, in catasto al foglio 118, p.lle 56 e 57 (attuali p.lle 318 e 340), ai fini del rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'impianto serricolo di cui innanzi (pratica edilizia n.5602) si è "obbligata a vincolare, la superficie delle entità descritte in premessa per la parte necessaria ad esprimere la volumetria ai fini della realizzazione del richiamato progetto."
- per la regolarizzazione delle ulteriori difformità riscontrate (cambio di destinazione d'uso per la porzione abitabile, diversa distribuzione interna, variazioni di prospetto e realizzazione di veranda e piscina interrata), a parere della scrivente le stesse risultano regolarizzabili in sanatoria per accertamento di conformità ex artt.36 e 37, DPR 380/2001 e ssmmii, salvo diversa interpretazione dell'Ufficio Tecnico Comunale al momento della presentazione della pratica edilizia.

I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate a parere dello scrivente ammontano presuntivamente a circa € 15.000,00 (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali). Al riguardo sarà posto a carico dell'aggiudicatario la quota di 1/3 del suddetto importo, pari ad € 5.000,00 corrispondente alla quota indivisa pignorata; pertanto detto importo sarà opportunamente detratto dalla valutazione di stima dell'immobile.

Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

- a) Spese tecniche professionali per:
 - Istruzione della pratica edilizia in sanatoria;
- b) Sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica edilizia ex art.37 DPR 06.06.2001, n°380 e ss.mm.ii;
- c) Oneri per il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla DIA n.81/2004 relativamente alla maggiore altezza del vano adiacente ai trulli, compresa la demolizione e relativo conferimento a discarica del materiale di risulta;

d) Conseguente variazione catastale con elaborazione di apposito docfa per l'aggiornamento della planimetria.

Criticità: **media**.

7.2. Conformità catastale

Nessuna difformità.

7.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

L'identificativo catastale dell'impianto serricolo di cui al presente LOTTO 4 differisce rispetto a quello riportato nell'atto di pignoramento, in quanto rinviene da aggiornamento degli atti catastali eseguito nel corso delle operazioni peritali in ossequio al provvedimento del GE in data 11/03/2021, con cui si disponeva di procedere periziando previo accatastamento, le serre presenti sui terreni oggetto di pignoramento.

Nello specifico a seguito dei suddetti aggiornamenti catastali ad oggi la p.lla 319 del foglio 118 del NCT risulta soppressa per aver generato in NCT la p.lla 340 del foglio 118, ente urbano di Ha 01.28.93 ed in NCEU la p.lla 340 del foglio 118, cat. D/8.

Per quanto attiene il fabbricato residenziale appartenente al medesimo LOTTO 4, distinto in NCEU al foglio 118, p.lla 318, occorre aggiornare la planimetria catastale a seguito della regolarizzazione edilizia di cui innanzi. Le spese occorrente sono state quantificate nel precedente paragrafo 7.1.

8. DESCRIZIONE ANALITICA:

8.1 Descrizione della zona:

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4 è ubicato in agro del Comune di Ceglie Messapica (BR), avente popolazione residente di circa 18.955 abitanti. Il territorio comunale si estende per 132,02 km² nella parte meridionale dell'altopiano delle Murge tra la Valle d'Itria e il Salento, in una zona collinare al confine con la pianura Salentina chiamata Soglia Messapica. Il comune si trova a 31 km da Taranto e a circa 35 km da Brindisi; esso confina con Ostuni, Villa Castelli, Francavilla Fontana e San Michele Salentino, appartenenti alla provincia di Brindisi, e Martina Franca, appartenente al territorio provinciale di Taranto.

Nello specifico detto compendio immobiliare è sito alla contrada Difesola, lungo il versante a sud/est del territorio comunale, in direzione Francavilla Fontana, a circa

4,5 Km dall'ambito urbano cittadino (*si veda l'Allegato 3d: LOTTO 4 - Elaborati grafici - rif. Tavv. 6 - 9*).

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile:

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4 è costituito da impianto serricolo, fabbricato residenziale ed annesse aree esterne di pertinenza; il tutto per un'estensione catastale complessiva di ha 01.32.08 (*si vedano l'Allegato 3d: LOTTO 4 - Elaborati grafici e l'Allegato 4d: LOTTO 4 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

L'impianto serricolo per floricoltura presenta superficie lorda complessiva di 8.521,24 mq, oltre alla superficie lorda di 12,25 mq relativa ad un vano tecnico prospiciente il fronte strada, la superficie di circa 120,00 mq è costituita da una vasca interrata per accumulo acqua di uso irriguo e la restante superficie lorda di 4.199,51 mq è costituita dalle aree esterne di pertinenza (avendo escluso la superficie lorda di circa 40,00 mq occupata da una piscina interrata a servizio del fabbricato residenziale, di cui si tratterà a seguire).

In particolare l'impianto serricolo si compone di:

- Gruppo di serre metalliche del tipo "polilux" con copertura in film plastico gonfiato opportunamente fissato alle strutture, per una superficie complessiva di 5.672,64 mq, aventi navate di luce netta pari a 10,00 m, poste ad un interasse di circa 2,30 m, realizzate a mezzo di profilati d'acciaio elettrosaldati, con canali di raccolta acque per compluvi centrali e laterali. In particolare trattasi di una serie di portali in ferro costituiti da montanti verticali realizzati in profilati rettangolari e capriate del tipo a traliccio costituite da doppio profilo speciale ad M, opportunamente centinato. Le varie campate presentano altezza media al piano di gronda di 3,50 m ed altezza media al colmo di 5,30 m;
- Gruppo di serre in ferro plastica del tipo "multitunnel" con copertura in film di polietilene, per una superficie complessiva di 2.362,50 mq, aventi navate di luce netta pari a 9,00 m, poste ad un interasse di circa 2,00 m, realizzate a mezzo di profilati d'acciaio a sezione circolare elettrosaldati. In particolare trattasi di una serie di portali in ferro costituiti da montanti verticali e da travature reticolari piane con correnti superiori ad arco con sesto ribassato e correnti inferiori rettilinei, tutti opportunamente controventati nella direzione ortogonale al piano. Le varie campate presentano altezza media al piano di gronda di 3,50 m ed altezza media al colmo di 5,30 m. La copertura ed il rivestimento delle fiancate e delle testate sono realizzate con film in polietilene trasparente stagionale.

- Avanserra metallica del tipo S.T.O. della superficie di 481,24 mq, avente navata di luce netta pari a 8,00 m, poste ad un interasse di circa 2,00 m, realizzate a mezzo di profilati d'acciaio elettrosaldati. In particolare trattasi di una serie di portali in ferro costituiti da montanti verticali realizzati in profilati rettangolari e capriate del tipo a traliccio costituite da doppio profilo speciale ad M, opportunamente centinato. Le varie campate presentano altezza media al piano di gronda di 5,00 m ed altezza media al colmo di 5,50 m.
- Vasca irrigua d'accumulo interrata scoperta realizzata in cemento della capacità di circa 800 mc di acqua non potabile per usi irrigui.

La serra è altresì dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto d'irrigazione a goccia;
- Autoclave alimentazione acqua;
- Impianto di riscaldamento a terra del tipo a circolazione forzata d'aria, dotato di centrale termica per la produzione di acqua calda con bruciatori a gasolio;
- Sistema di computerizzazione per il controllo di tutti i fattori ambientali in serra e la razionalizzazione dei sistemi di riscaldamento, fertirrigazione, ventilazione, umidità relativa dell'aria e luminosità;
- Bancali mobili in alluminio.

Il sistema di approvvigionamento idrico avviene a mezzo di condotta proveniente da pozzo di emungimento da falda acquifera sotterranea.

Le aree pertinenziali esterne sono sistemate in battuto di cemento.

Il fabbricato ad uso abitativo si sviluppa per una superficie lorda complessiva pari a 169,26 mq, di cui la superficie di 117,57 mq è relativa alla porzione costituita da un nucleo a trulli con tre coni ed un annesso vano in muratura con copertura voltata a botte, mentre la superficie di 51,69 mq è relativa alle restanti porzioni di fabbricato sempre in muratura portante ma con orizzontamenti di tipo piano. L'area di pertinenza prospiciente il fronte di accesso al fabbricato è pavimentata in roccia calcarea ed è costituita da una porzione scoperta della superficie di 117,09 mq, mentre in corrispondenza del vano di ingresso è presente una veranda in legno con copertura a falda inclinata della superficie di 28,65 mq. A servizio del medesimo fabbricato è altresì presente una piscina interrata di forma circolare della superficie di circa 40,00 mq, ubicata nell'area esterna prospiciente il fronte di ingresso sistemata con ghiaia, ricadente nella p.lla 340 in cui è realizzato l'attiguo impianto serricolo anzidetto.

L'accesso a detto fabbricato avviene a mezzo di viale interno al lotto lungo il confine ad ovest, sistemato con stabilizzato di cava.

Il fabbricato si compone di una parte adibita a zona giorno, corrispondente alle porzioni di immobile realizzate interamente con tecnologia costruttiva tradizionale in muratura portante tipica dei luoghi, in particolare sono presenti due vani a trullo con tre coni di copertura ed un vano voltato a botte. Nello specifico il primo vano coperto dal trullo più grande presenta superficie netta di 13,23 mq con altezza al piano di imposta di 1,91 m ed altezza in chiave pari a 4,62 m, l'attiguo vano a sinistra della superficie netta di 9,96 mq è coperto da due coni più piccoli di cui il primo, in posizione centrale, ha altezza al piano di imposta di 2,16 m ed altezza in chiave di 3,85 m, mentre il cono retrostante presenta altezza al piano di imposta di 2,03 m ed altezza in chiave di 3,41 m. Il più ampio vano a destra dei suddetti coni, con copertura voltata a botte avente altezza al piano di imposta di 1,96 m ed altezza in chiave di 3,75 m risulta suddiviso a mezzo di un tramezzo in muratura in due parti. La porzione più ampia prospiciente il fronte principale del fabbricato è adibita ad ingresso/soggiorno/pranzo e presenta superficie utile di 16,74, mentre la porzione di 5,54 mq ricavata sul fronte opposto è adibita a cucina.

Le due porzioni di fabbricato poste lateralmente alla suddetta zona giorno sono adibite a zona notte. Le stesse sono realizzate con un sistema strutturale in muratura portante per le strutture in elevazione ed orizzontamento a mezzo di solai piani in latero - cemento.

Nello specifico la parte di fabbricato posta in adiacenza al vano voltato a botte e con accesso da quest'ultimo si compone di due camere da letto, un bagno ed un piccolo connettivo centrale di distribuzione; tutti i suddetti ambienti presentano altezza netta interna di 2,90m. Il connettivo di distribuzione presenta superficie utile di 1,54 mq, le camere da letto presentano superficie utile rispettivamente pari a 8,70 mq e 9,17 mq, mentre il bagno, posta in posizione intermedia tra i suddetti vani letto presenta superficie utile di 5,03 mq.

L'ultimo vano letto è realizzato in adiacenza al suddetto nucleo a trulli, con accesso da questi ultimi. Detta camera da letto presenta superficie utile di 15,05 mq ed altezza netta interna di 2,90 m.

I paramenti murari all'esterno del fabbricato sono a faccia vista per la parte corrispondente ai trulli ed all'adiacente vano voltato a botte, mentre le porzioni laterali sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco. I coni dei tre trulli esternamente sono realizzati a mezzo delle tipiche chiancarelle in pietra calcarea posate a secco a faccia vista.

Le finiture interne all'abitazione sono le seguenti: pavimentazione in gres porcellanato di colore grigio chiaro in tutti gli ambienti, con sistema di battiscopa di analogo materiale. I paramenti murari dei vari ambienti e le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, mentre le superfici di intradosso dei coni e della volta a botte sono in pietra a faccia vista. Le murature perimetrali del locale igienico e del vano cucina sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico di colore beige, fino all'altezza di 2,00 m circa dal piano di calpestio. Nel locale igienico sono presenti elementi sanitari quali un lavabo, un vaso con cassetta di scarico esterna, un bidet ed un box doccia, oltre ad un attacco idrico per l'alloggiamento della lavatrice. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio. Le porte interne all'alloggio sono in legno tamburato del tipo ad un'anta di colore marrone, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in ottone. I serramenti esterni sono del tipo con telaio in alluminio anticorrosivo di colore marrone e pannelli centrali in vetro camera dotati di scuri interni, con ulteriore serramento di tipo avvolgibile "zanzariere".

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'abitazione è dotata di:

- impianto elettrico, con quadro elettrico a linee differenziate, impianto televisivo sottotraccia con interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore bianco;
- impianto antintrusione;
- impianto di illuminazione esterna;
- impianto di climatizzazione;
- impianto di riscaldamento;
- Scaldacqua elettrico per gli usi sanitari;
- Impianto idrico – fognante;
- Serbatoio in pvc per la riserva idrica;
- Cisterna a tenuta stagna per lo stoccaggio dei reflui domestici.

Nel vano ingresso/soggiorno/pranzo è presente un camino a legna.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, il fabbricato di cui al presente LOTTO 4, si trova in buono stato di conservazione.

8.3 Consistenza:

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *DPR 23 marzo 1998 n.138*

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Impianto serricolo:

Descrizione	Consistenza reale [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Impianto serricolo	8.521,24	100%	8.521,24
Vano tecnico	12,25	25%	3,06
Vasca interrata scoperta per accumulo acqua per uso irriguo	120,00	40%	48,00
Aree esterne di pertinenza	4.199,51	2%	83,99
		Totale	8.656,29

Fabbricato residenziale

Descrizione	Consistenza reale [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Trulli ed adiacente vano con copertura voltata a botte	76,91	100%	76,91
Nota: I muri esterni sono valutati per lo spessore massimo di 50 cm.			
Porzioni di fabbricato con orizzontamenti di tipo piano	51,69	70%	36,18
Area esterna di pertinenza del fabbricato pavimentata con roccia calcarea	117,09	10%	11,71
Veranda coperta con struttura in legno	28,65	15%	4,30
Piscina interrata	40,00	12%	4,80
		Totale	133,90

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile di cui al presente LOTTO 4, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Per quanto attiene la valutazione di stima dell'impianto serricolo, trattandosi di una tipologia di bene di cui non esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene non applicabile il metodo di stima del più probabile valore di mercato. A tal riguardo, a parere della scrivente risulta più indicato il **metodo di stima del più probabile valore di costo di costruzione e/o di ricostruzione**, ovvero la ricerca del più probabile valore di costruzione di un organismo edilizio o parte di esso, esistente o già esistito, determinato in considerazione di tecniche e prezzi attuali. Tale valore dovrà essere opportunamente deprezzato per tener conto della vetustà e dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione. Precisando che la riproduzione di un "fabbricato", fissati i materiali adeguati e con l'impiego di tecniche attuali, non va però sempre considerata nel senso di rifare un

fabbricato identico (in quanto a tecnologia) a quello da stimare, ma un fabbricato che presenti la stessa utilità, oltre che le stesse forme e dimensioni.

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

Esso si basa sulla ricerca (presso le aziende che forniscono i materiali e le imprese che ne realizzano gli impianti) del più probabile valore di ricostruzione, sempre con tecnologie e prezzi attuali, individuato come incidenza di costo per metro quadrato di costruzione, possibilmente relativo ad impianti serricoli realizzati di recente nell'ambito del contesto territoriale in cui ricade il bene oggetto di stima.

Diversamente, **per quanto attiene la valutazione di stima del fabbricato ad uso abitativo**, considerato che detto immobile appartiene certamente ad una tipologia di beni per i quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**. Tanto premesso, per le considerazioni inerenti la metodologia estimativa adottata per la determinazione del più probabile valore di stima di detto fabbricato si rimanda integralmente a quanto detto innanzi nel paragrafo 9.1 relativo alla valutazione di stima del LOTTO 1.

9.2 Sviluppo valutazione:

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per i beni oggetto di stima sono i seguenti:

Impianto serricolo

- **Ubicazione:** agro di Ceglie Messapica (BR), alla contrada Difesola, lungo il versante a sud/est del territorio comunale, in direzione Francavilla Fontana, a circa 4,5 Km dall'ambito urbano cittadino;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zona E3 – Zona agricola multifunzionale a carattere agricolo", ai sensi del vigente PUG del Comune di Ceglie Messapica;
- **Vetustà:** l'impianto serricolo risulta realizzato nei primi anni 2000, pertanto ad oggi lo stesso ha maturato circa 20 anni di vita;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Impianti tecnologici:** elettrico, di irrigazione, di riscaldamento, di computerizzazione per il controllo dei sistemi di riscaldamento, fertirrigazione, ventilazione, umidità relativa dell'aria e luminosità.

A seguito dell'indagine espletata dalla scrivente anche attraverso professionisti tecnici operanti in loco, il valore unitario di costruzione a nuovo per tali tipologie di immobili, anche in considerazione delle dotazioni impiantistiche ivi presenti è risultato tra € 120,00 ed € 160,00 per metro quadrato di superficie costruita di serra,

pertanto si ritiene congruo considerare il valore unitario del costo di costruzione a nuovo pari all'importo medio dei due valori innanzi indicati, ovvero pari ad € 140,00 per metro quadrato di superficie costruita di serra.

Tanto premesso, considerata l'epoca di realizzazione dell'impianto serricolo oggetto di valutazione di stima (risalente ai primi anni 2000), nonché il buono stato di conservazione e di manutenzione dello stesso e le importanti dotazione impiantistiche, a parere della scrivente si può assumere il valore unitario di ricostruzione coincidente con il valore unitario del costo di costruzione a nuovo, ovvero pari a € 140,00 per metro quadrato di superficie commerciale, con la precisazione che nell'ambito di detto valore unitario è compreso altresì il valore unitario del suolo su cui è stato edificato lo stesso impianto serricolo.

Ne consegue che il più probabile valore di stima dell'interno impianto serricolo di cui al presente LOTTO 4, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 140,00, e la superficie totale commerciale di 8.656,29 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{impianto serricolo}} = 140,00 \text{ €/mq} \times 8.656,29 \text{ mq} = \text{€ } 1.211.880,60$$

Fabbricato residenziale:

- **Ubicazione:** agro di Ceglie Messapica (BR), alla contrada Difesola, lungo il versante a sud/est del territorio comunale, in direzione Francavilla Fontana, a circa 4,5 Km dall'ambito urbano cittadino;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zona E3 – Zona agricola multifunzionale a carattere agricolo", ai sensi del vigente PUG del Comune di Ceglie Messapica;
- **Vetustà:** l'immobile rinviene da epoca remota (ante 1967) e risulta interessato nel 2004 da un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento costruttivo;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in buono stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** elettrico, antintrusione, di climatizzazione, di riscaldamento, idrico fognante;
- **Barriere architettoniche:** assenti in quanto l'immobile è interamente posto al piano terra.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione

d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni medesimi di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nota: Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che l'immobile possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso residenziale.

A tal riguardo è emerso che nella zona di che trattasi, risulta censita la sola tipologia edilizia prevalente, ovvero VILLE E VILLINI, per le quali per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo risulta pari ad € 420,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 560,00 per metro quadrato di superficie lorda (*si veda l'Allegato 12: Quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Ceglie Messapica, zona extraurbana, Anno 2021, Semestre 1*).

Ciò premesso e considerato, attraverso l'indagine economica diretta del mercato edilizio locale è emerso che i suddetti valori sono riferibili essenzialmente a fabbricati realizzati con ordinaria tecnologia costruttiva del tipo intelaiato in cemento armato per le strutture di elevazioni e solai di copertura del tipo piano in latero-cemento con murature di tamponamento in blocchi di tufo, laterizio o blocchetti di cemento. Diversamente, con espresso riferimento ad immobili analoghi a quello oggetto di stima, ovvero a fabbricati di epoca remota interamente realizzati con tecnologia costruttiva in muratura portante sia per le strutture di elevazione e sia per le coperture, tutte di tipo voltato e con la presenza dei tipici trulli, si sono riscontrati valori unitari ordinari più elevati, pari a circa 1.200,00 €/mq, considerato il pregio architettonico di dette tipologie edilizie e l'appetibilità che le stesse rivestono sul mercato immobiliare.

Tanto premesso, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della presente valutazione di stima, ed in particolare il buono stato di conservazione e manutenzione dello stesso, a parere della scrivente si può

apportare un incremento di circa il 10% del suddetto valore ordinario unitario, ottenendo il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.320,00.**

Ne consegue che il più probabile valore di stima dell'interno fabbricato residenziale di cui al presente LOTTO 4, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.320,00, e la superficie totale commerciale di 133,90 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{fabbricato residenziale}} = 1.320,00 \text{ €/mq} \times 133,90 \text{ mq} = \text{€ } 176.774,40$$

9.3 Considerazioni in merito alla comoda divisibilità

Con riferimento all'eventuale divisibilità materiale del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4, questa va verificata in relazione al rispetto del cosiddetto criterio di comoda divisibilità degli immobili. Al riguardo, l'indirizzo ormai costante della giurisprudenza in merito al concetto di "comoda divisibilità"⁹, è il seguente:

"la non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale, o nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento, o nell'impossibilità in concreto di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo, e, sotto l'aspetto economico - funzionale, nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero" [Cass. 09.09.2004, n°18135, MGC, 2004]. "Nel caso in cui i beni mobili o immobili oggetto della divisione non siano agevolmente divisibili in natura è pertanto prevista la possibilità di procedere alla vendita dei beni, con ripartizione del ricavato tra i dividendi, a meno che non vi sia un comproprietario avente una quota maggiore degli altri che chieda l'attribuzione dell'intero bene (art. 720 c.c.)."

Tanto premesso, considerato che la quota di comproprietà oggetto di pignoramento è pari ad 1/3 indiviso, data la tipologia di immobili (impianto serricolo per floricoltura e fabbricato residenziale), la stessa non risulta certamente materializzabile fisicamente in maniera autonoma ed indipendente senza creare pregiudizio alla porzione residua, pertanto **si ritiene che il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4 non risulta comodamente divisibile.**

Ne consegue che il più probabile valore di stima della quota di 1/3 pignorata degli immobili di cui al presente LOTTO 4 risulterà pari a:

$$V_{1/3 \text{ impianto serricolo}} = \text{€ } 1.211.880,60 / 3 = \text{€ } 403.960,20$$

⁹ [Riferimento al volume di testo "LA DIVISIONE" di Valentino Lenoci, tratto dalla collana diretta da Paolo Cendon "Giurisprudenza Critica", edito da UTET GIURIDICA].

$$V_{1/3 \text{ fabbricato residenziale}} = € 176.774,40 / 3 = € 58.924,80$$

Pertanto il più probabile valore di stima del LOTTO 4, dato dalla somma dei due valori innanzi determinati risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO 4}} = € 403.960,20 + € 58.924,80 = € 462.885,00$$

9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 4, come richiesto dal quesito n.2, occorre applicare un abbattimento forfettario¹⁰ pari al 15% del valore di stima poc'anzi determinato. In tale abbattimento, si considera altresì conglobata la maggiore difficoltà connessa alla vendita della quota indivisa di proprietà pari a 1/3.

Infine, occorre decurtare dalla valutazione di stima gli oneri a carico dell'acquirente, pari ad **€ 5.000,00** in relazione alla quota parte di 1/3 degli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie come indicato in risposta ai precedenti paragrafi 4. *Altre informazioni per l'acquirente e 7.1 Conformità edilizia.*

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 4
PROPRIETÀ DELLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 DELL'IMPIANTO SERRICOLO CON FABBRICATO RESIDENZIALE ED ANNESSE AREE ESTERNE DI PERTINENZA, SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA DIFESOLA, IL TUTTO CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 118, P.LLA 340, CAT. D/8, RENDITA € 12.016,20, FOGLIO 118, P.LLA 318, CAT. A/3, CLASSE 3, VANI 6, RENDITA € 387,34.
Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:
$V_{\text{LOTTO 4}} = (€ 462.885,00 \times 0,85) - € 5.000 = € 388.452,25$
Che si ritiene di poter arrotondare a
V = € 388.500,00 (euro trecentottantottomilacinquecento/00)

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

Brindisi, 18/05/2022

In fede

arch. Maria Teresa SAPONARO

¹⁰ per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1: Atti di aggiornamento catastale;

Allegato 2: Verbali di sopralluogo;

Allegato 3 - Elaborati grafici:

3a – LOTTO 1;

3b – LOTTO 2;

3c – LOTTO 3;

3d – LOTTO 4;

Allegato 4 – Documentazione fotografica:

4a – LOTTO 1;

4b – LOTTO 2;

4c – LOTTO 3;

4d – LOTTO 4;

Allegato 5 – Atti catastali:

5a – LOTTO 1;

5b – LOTTO 2;

5c – LOTTO 3;

5d – LOTTO 4;

Allegato 6: LOTTO 1 - Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Allegato 7: LOTTO 2 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato 8: Tabella dei VAM della Provincia di Brindisi, annualità 2015;

Allegato 9: 9a – LOTTO 1 - Atto di provenienza;

9b – LOTTO 3 - Contratto di locazione;

9c – LOTTO 3 - Atto di provenienza;

9d – LOTTO 4 - Contratto di locazione;

9e – LOTTO 4 - Atto di assunzione di obbligo urbanistico;

9f – LOTTO 4 - Atto di provenienza;

Allegato 10 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ceglie Messapica:

10a – LOTTO 1;

10b – LOTTO 3;

10c – LOTTO 4 – Impianto serricolo;

10d – LOTTO 4 – Fabbricato residenziale;

Allegato 11: LOTTI 3-4 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato 12: LOTTO 4 - Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

