

**LOTTO 2**  
**TERRENO AGRICOLO**  
**(Quota di proprietà indivisa pari ad 1/3)**  
SITO IN AGRO DI FRANCAVILLA FONTANA (BR)

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**1.1 Descrizione sintetica:**

Quota indivisa pari ad 1/3 di proprietà del terreno agricolo costituito da un unico appezzamento di forma rettangolare stretto e lungo in direzione nord-sud, dell'estensione complessiva di are 40.47, sito in agro di Francavilla Fontana (BR) a circa 200 m dai margini del territorio comunale, lungo il versante esposto a nord/ovest in direzione Ceglie Messapica (*si vedano l'Allegato 3b: LOTTO 2 - Elaborati grafici e l'Allegato 4b: LOTTO 2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

**1.3 Identificazione catastale:**

- **Foglio 10, particella 13, del catasto terreni**, qualità uliveto, classe 4, superficie are 40.47, reddito dominicale 7,32 euro, reddito agrario 7,32 euro, dati derivanti da impianto meccanografico del 11/10/1970, intestato a

, per la quota indivisa di proprietà pari a 1/3  
ciascuno.

*(si veda l'Allegato 5b: LOTTO 2 - Atti catastali)*.

**1.3 Coerenze:**

L'immobile di cui al presente LOTTO 2 confina a nord con strada vicinale da cui avviene l'accesso, ad est con particella 134, a sud con particella 378 e ad ovest con particelle 12 e 245, salvo altri.

**2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Il terreno agricolo di cui al presente LOTTO 2 è in possesso e nella piena disponibilità dei comproprietari. Non risultano note le spese inerenti la gestione ordinaria agricola del medesimo bene.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della presente procedura esecutiva è emerso quanto segue:

#### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

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

**3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno.

**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 giudiziale iscritta ai numeri 13428/1552 in data 01/08/2016**, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bressanone del giorno 23/05/2015, repertorio n.56, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 111.203,70;

Importo capitale: € 55.601,85;

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 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 \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 85.656,56;

Importo capitale: € 42.828,28;

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

##### **3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

- **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 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_

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;

- **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 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_

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;

- **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 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_

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:**

In occasione del sopralluogo espletato non era presente alcuno che potesse fornire le dovute informazioni per dare risposta compiuta al presente quesito, pertanto non sono note le spese fisse legate alla attuale gestione agricola dello stesso fondo.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se

dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

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

### **5.1. Attuali proprietari:**

- nata a   
 il   
 , cf   
 ,   
 nata a   
 il   
 , cf   
 e   
 nato a   
 il   
 , cf   
 per la quota indivisa di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di successione in morte di   
 nato a   
 il   
 , cf   
 , deceduto in Ceglie Messapica (BR) il   
 , come da denuncia di successione registrata ad Ostuni al n.99, vol.355, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 13/06/1990 ai nn. 8679/7722.

### **5.2. Precedenti proprietari:**

- nato a   
 il   
 , cf   
 per la piena proprietà in virtù di titolo antecedente al ventennio.

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

### **6.1. Pratiche edilizie:**

Dall'esito del sopralluogo effettuato non si sono riscontrati organismi edilizi realizzati sul terreno in questione, pertanto a riguardo di quanto richiesto con il presente sub quesito non vi è nulla da dire.

### **6.2. Situazione urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n.0012932/2021, rilasciato in data 31/03/2021 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, settore Urbanistica del Comune di Francavilla Fontana (BR), a seguito di apposita richiesta presentata dalla scrivente CTU è emersa la seguente tipizzazione urbanistica:

- Strumento urbanistico vigente: Variante generale al **PdF**, con studio particolareggiato approvato con D.R. n.1941 del 02/11/1979, il terreno ricade interamente in "Zona E<sub>2</sub> - Rurale".

Relativamente alle prescrizioni urbanistiche di detta zona, il medesimo certificato riporta quanto disposto delle NTA, ovvero:

*"Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq,*

Altezza massima = 8,00 mt,  
Numero massimo di piani compreso il P.T.= n°2  
Distacchi dagli edifici = 10,00 mt,  
Distacchi dai confini = 10,00 mt."

Inoltre con riferimento al **PPTR** il medesimo certificato riporta quanto appresso:

*"I terreni sono soggetti a vari vincoli sottoposti a regime di tutela PPTR approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.176 del 16 febbraio 2015, pubblicato su BURP n.40 del 23 marzo 2015.*

Il tutto meglio indicato ed evidenziato dalle planimetrie allegate al medesimo certificato.

(si veda l'**Allegato 7: LOTTO 2- Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n.0012932/2021 del 31/03/2021**).

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **7.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

### **7.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA**

### **8.1 Descrizione della zona**

Il terreno di cui al presente LOTTO 2 è ubicato nell'agro del Comune di Francavilla Fontana (BR), avente circa 35.282 abitanti. La città è situata nella penisola salentina, a 35 km a ovest del capoluogo provinciale e a 35 Km da Taranto, lungo l'antico tracciato della via Appia, ed è il terzo comune più popoloso della provincia di Brindisi. Importante centro agricolo, artigianale, industriale (piccole e medie imprese) e commerciale, è sede della Fiera Nazionale dell'Ascensione, terzo polo fieristico regionale dopo Bari e Foggia. Nel 2009 ha ottenuto dalla Regione Puglia il riconoscimento di "città d'arte".

Il territorio di Francavilla Fontana si estende prevalentemente in direzione nord-sud ed ha una superficie totale di 175,25 km<sup>2</sup>. A caratterizzare l'agro francavillese, specie nel versante nord, è la presenza di numerosi trulli. L'uso del suolo è estremamente variabile e comprende colture arboree come oliveti, vigneti, frutteti e colture erbacee. I suoli sono calcarei o moderatamente calcarei con percentuale di carbonati totali che aumenta all'aumentare della profondità.

La superficie del territorio comunale è pari a 177,94 km<sup>2</sup>); detto Comune confina con i Comuni di Ceglie Messapica (BR), Grottaglie (TA), Latiano (BR), Manduria (TA), Oria (BR), San Marzano di San Giuseppe (TA), San Michele Salentino (BR), Sava (TA) e

Villa Castelli (BR). In particolare il terreno agricolo di cui al presente LOTTO 2 è ubicato sul versante a nord/ovest del territorio Comunale in direzione Ceglie Messapica, a circa 200 m dai margini territoriali (*si veda [l'Allegato 3b: LOTTO 2 - Elaborati grafici rif. Tavn. 1-2](#)*).

## **8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile**

Il terreno di che trattasi, avente superficie complessiva pari a 40.47 are, è costituito da un unico appezzamento di forma rettangolare allungata in direzione nord-sud.

Detto terreno è situato alla quota di circa 215 m sul livello medio del mare e presenta morfologia piuttosto pianeggiante con lieve declivio verso est. Lo stesso risulta privo di recinzione lungo i propri confini, ad eccezione del confine a sud, quest'ultimo delimitato a mezzo di muro a secco tipico dei luoghi dell'altezza pari a circa 1,00 m; il fronte corto a nord è prospiciente la viabilità pubblica da cui avviene l'accesso.

Sul presente appezzamento non insistono organismi edilizi, si rileva la presenza di due cumuli di roccia calcarea in corrispondenza del lato lungo a confine sul versante esposto ad est. Il terreno si trova allo stato coltivato e curato ed al suo interno sono presenti circa 25 alberi di ulivo di piccola e media mole.

*(si vedano [l'Allegato 3b: LOTTO 2 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 4b: LOTTO 2 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).*

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

### **9.1 Metodologia estimativa**

Considerato che anche in questo caso l'immobile oggetto di stima appartiene 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 quanto attiene le considerazioni inerenti la metodologia estimativa adottata per la determinazione del più probabile valore di stima del presente LOTTO 2, si rimanda integralmente a quanto detto innanzi nel paragrafo 9.1 relativo alla valutazione di stima del LOTTO 1.

### **9.1 Sviluppo valutazione**

Considerato che l'appezzamento di terreno di cui alla presente relazione ricade interamente in zona tipizzata come "ZONA E<sub>2</sub> - Rurale" ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Francavilla Fontana (BA), che lo stesso non esprime capacità edificatoria data la propria limitata estensione e conformazione planimetrica stretta e lunga e che lo stesso risulta coltivato con la presenza di alberi

di ulivo di piccola e media mole, si ritiene corretto stimare lo stesso bene quale terreno agricolo.

A tale scopo la scrivente ha consultato preliminarmente i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente la provincia di Brindisi, Annualità 2015 (ossia la più recente pubblicata). In particolare si sono presi a riferimento i Valori inerenti la coltura "Uliveto" afferenti la regione agraria n.2 a cui appartiene il Comune di Francavilla Fontana e la Regione agraria n.1 inerente il Comune di Ceglie Messapica, considerato che il terreno di che trattasi come già detto si trova ai margini del territorio comunale di Francavilla in prossimità del confinante Comune di Ceglie messapica.

Al riguardo è emerso quanto segue:

- VAM relativo alla coltura "uliveto" per Regione agraria n.2 (Francavilla Fontana) risulta pari a €/Ha 10.180,00, ovvero pari ad €/mq 1,0180;
- VAM relativo alla coltura "uliveto" per Regione agraria n.1 (Ceglie Messapica) risulta pari a €/Ha 12.460,00, ovvero pari ad €/mq 1,246.

*(si veda l'Allegato 8: Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Brindisi, annualità 2015).*

Tanto premesso, dall'indagine diretta del mercato locale attraverso interviste svolte presso agenzie immobiliari accreditate e professionisti tecnici operanti in loco per terreni ordinari coltivati ad uliveto in detta zona sono emersi valori in linea con quelli innanzi indicati ed emersi dall'OMI. A questo punto considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, ed in particolar modo tenuto conto della sua favorevole posizione, prospiciente la pubblica viabilità, che ne facilita l'accesso anche con mezzi ai fini della conduzione agricola del fondo, a parere della scrivente si può congruamente assumere ai fini della stima il **valore venale unitario pari ad €/mq 1,50 per l'intera superficie fondiaria.**

Ne consegue che il più probabile valore di stima dell'intero terreno di cui al presente LOTTO 2, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale di €/mq 1,50 e la superficie catastale complessiva di 4.047,00 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = 1,50\text{€} / \text{mq} \times 4.047,00\text{mq} = \text{€}6.070,50$$

### **9.3 Considerazioni in merito alla comoda divisibilità**

Con riferimento all'eventuale divisibilità materiale del terreno agricolo di cui al presente LOTTO 2, 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"<sup>3</sup>, 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, in primo luogo è da considerare che la quota di comproprietà oggetto di pignoramento è pari ad 1/3 indiviso, e questo aspetto induce alla ricerca di un'ipotesi divisionale del terreno in tre parti, il più possibile equilibrate tra loro. In particolare, le eventuali entità derivate dalla ricercata divisione devono non essere eccessivamente squilibrate in termini dimensionali ma contestualmente le eventuali opere a farsi per l'adeguamento di ciascuna unità immobiliare non devono essere gravose sul piano economico.

A tale riguardo, data la conformazione planimetria dell'immobile terreno, stretto e lungo con il fronte corto prospiciente la pubblica viabilità, **a parere della scrivente l'immobile terreno di cui al presente LOTTO 2 non risulta comodamente divisibile in tre entità distinte ed equivalenti tra di loro.**

Ne consegue che il più probabile valore di stima della quota di 1/3 pignorata del terreno di cui al presente LOTTO 2 risulterà pari a:

$$V_{1/3 \text{ terreno}} = \text{€ } 6.070,50 / 3 = \text{€ } 2.023,50$$

### **9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria**

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 2, come richiesto dal quesito n.2, occorre applicare un abbattimento forfettario<sup>4</sup> pari al 15% del valore di stima poc'anzi determinato. In

<sup>3</sup> [Riferimento al volume di testo "LA DIVISIONE" di Valentino Lenoci, tratto dalla collana diretta da Paolo Cendon "Giurisprudenza Critica", edito da UTET GIURIDICA].

<sup>4</sup> 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.

tale abbattimento, si considera altresì conglobata la maggiore difficoltà connessa alla vendita della quota indivisa di proprietà pari a 1/3.

**Ne consegue che per il presente:**

<p><b>LOTTO 2</b></p> <p><b>PROPRIETÀ DELLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 DEL TERRENO AGRICOLO SITO IN AGRO DI FRANCAVILLA FONTANA (BR), CENSITO IN NCT AL FOGLIO 10, P.LLA 13, QUALITÀ ULIVETO, CLASSE 4, SUPERFICIE 40.47 ARE, REDDITO DOMINICALE € 7,32, REDDITO AGRARIO € 7,32.</b></p>
<p><b>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</b></p> <p style="text-align: center;"><math>V = € 2.023,50 \times 0,85 = € 1.719,98</math></p>
<p style="text-align: center;"><b>Che si ritiene di poter arrotondare a</b></p> <p style="text-align: center;"><b>V = € 1.700,00</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(euro millesettecento/00)</b></p>

## LOTTO 3

### IMPIANTO SERRICOLO CON TERRENO AGRICOLO

(Piena proprietà)

SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA DIFESOLA.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

##### 1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'impianto serricolo per la coltivazione di piante ornamentali con terreno agricolo residuale avente superficie complessiva pari a 7.182,00 mq, di cui 3.888,00 mq relativi al manufatto edilizio e 3.294,00 mq relativi all'area pertinenziale esterna e terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo. Il tutto sito in agro di Ceglie Messapica 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 vedano [l'Allegato 3c: LOTTO 3 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 4c: LOTTO 3 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

##### 1.4 Identificazione catastale

- **Foglio 118, particella 341 (ex p.lla 43) del catasto terreni**, ente urbano di are 71.82, dati derivanti da Tipo mappale del 16/09/2021 protocollo n.BR0052983 in atti dal 16/09/2021, presentato il 15/09/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.52983.1/2021);

- **Foglio 118, particella 341 del catasto fabbricati**, categoria D/8, rendita 5.594,40 euro, indirizzo catastale: contrada Difesola sn, piano T, dati derivanti da COSTITUZIONE del 10/11/2021 protocollo n.BR0068159 in atti dal 11/11/2021, intestato a \_\_\_\_\_, per la quota indivisa di proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni (*si veda l'Allegato 5c: LOTTO 3 - Atti catastali*).

### 1.3 Coerenze:

L'immobile di cui al presente LOTTO 3 confina a nord/ovest con p.lla 182, ad ovest con p.lla 39, a sud/est con p.lla 44 ed a nord/est con viabilità pubblica da cui avviene l'accesso, salvo altri.

## 2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile di cui al presente LOTTO 3 è in possesso e nella piena disponibilità della proprietaria,

. Alla data del sopralluogo ed a tutt'oggi il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 3 risulta concesso in locazione al sig.

, in qualità di Amministratore Unico della

in virtù di contratto di fitto di fondi rustici stipulato con la suddetta proprietaria sig.ra \_\_\_\_\_, in data 23/04/2019, registrato a Brindisi in data 26/04/2019 al n.001684, serie 3T, della durata di 15 anni dal 15/04/2019 al 14/04/2034, con canone di locazione annuo pari ad € 1.200,00 (milleduecento/00). In detto contratto si riporta quanto segue:

"la sig. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria, concede in affitto alla \_\_\_\_\_ che accetta, i seguenti fondi rustici:

- fondo rustico in agro di **Ceglie Messapica** c.da **Difesola** censito in N.C.T. al foglio di mappa n.118 la sola particella catastale n.43<sup>5</sup> di Ha **0.71.82**;

Inoltre la sig. \_\_\_\_\_ dichiara di concedere in affitto alla \_\_\_\_\_ che accetta l'utilizzo delle strutture, delle macchine e attrezzature presenti in azienda quali:

<sup>5</sup> La particella 43 ad oggi risulta soppressa per aver costituito l'attuale particella 341, a seguito dell'avvenuto accatastamento dell'impianto serricolo ivi presente.

mq. 3.888 di serre a struttura metallica;

bruciatore a gasolio marca Riello matr.01188030454;

bruciatore a gasolio marca Riello matr.01188030457;

La sig. \_\_\_\_\_ autorizza sin d'ora l'utilizzo del pozzo artesiano all'affittuario

ubicato in agro di **Ceglie Messapica** censito al fg.118 p.lla n **57 (attuale p.lla 340) autorizzato con Provvedimento Dirigenziale n.251 del 03/07/2018 rilasciato dalla Provincia di Brindisi – Serv. Ambiente ed Ecologia**. Si precisa che le spese di manutenzione, gli oneri e gli obblighi relativi derivanti dall'utilizzo del pozzo, sono in parte a carico dell'affittuario

che accetta.

Inoltre il concedente \_\_\_\_\_ viene autorizzato a commercializzare vegetali fino a quando il fittavolo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sarà in possesso delle relative autorizzazioni fitosanitarie previste dalla normativa vigente.”

(si veda l'[Allegato 9b: LOTTO 3 - Contratto di locazione in data 23/04/2019](#)).

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della presente procedura esecutiva è emerso quanto segue:

#### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### **3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Fondo patrimoniale trascritto ai numeri 4583/3655 in data 09/04/2015**, giusta atto di costituzione a rogito del notaio Corrado GIANANDREA di Brindisi in data 02/04/2015, repertorio n.11176, raccolta n.9351.

**NOTA:** grava, tra gli altri, sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

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:** Nessuno.

**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 21810/3211 in data 29/10/2008**, giusta atto a rogito del notaio Umberto SCIALPI di Ceglie Messapica in data 28/10/2008, repertorio n.2590, raccolta n.1591, a favore di UNICREDIT BANCA SPA e contro

Importo ipoteca: € 579.700,00;

Importo capitale: € 289.850,00;

**NOTA:** grava sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

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

- **Ipoteca volontaria iscritta ai numeri 5947/733 in data 20/04/2016**, giusta atto di consenso ad iscrizione di ipoteca a rogito del notaio Corrado GIANANDREA di Brindisi in data 15/04/2016, repertorio n.12740, raccolta n.10678, a favore di e contro

Importo ipoteca: € 71.000,00;

Importo capitale: € 71.000,00;

**NOTA:** grava sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

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 sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

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 sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).*

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;

**3.2.2. 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 originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).*

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;

- **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 "CARBURANTI GALLO SRL" con sede in Corato (BA), cf 00845370725, contro URGESI Cosima nata a Ceglie Messapica (BR) il 28/05/1966, cf RGSCSM66E68C424Z.

**NOTA:** *grava, tra gli altri, sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).*

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;

- **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 "CARBURANTI GALLO SRL" con sede in Corato (BA), cf 00845370725, contro URGESI Cosima nata a CEGLIE MESSAPICA (BR) il 28/05/1966, cf RGSCSM66E68C424Z.

**NOTA:** *grava, tra gli altri, sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).*

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:**

L'immobile di cui al presente LOTTO 3 non appartiene alla tipologia immobiliare di tipo condominiale, pertanto non ci sono spese di tal genere.

Dall'esito dei sopralluoghi espletati si è constatato che l'impianto serricolo per la coltivazione di piante ornamentali e l'annesso terreno, allo stato attuale sono gestiti dall'affittuaria, ovvero dalla

, come risultante dal contratto di affitto in data 23/04/2019 (rif. [Allegato 9b](#)) In relazione a detta 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.

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

##### **5.1. Attuali e precedenti proprietari:**

- in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio SCIALPI Umberto di Francavilla Fontana (BR) in data 16/10/2007, repertorio n.1208, raccolta n.604, registrato a Brindisi il 18/10/2007 al n.6646, serie 1T, trascritto a Brindisi il 19/10/2007 ai nn.22807/15028, contro , quest'ultima proprietaria in

virtù di titolo antecedente al ventennio (*si veda l'Allegato 9c: LOTTO 3 – Atto di provenienza*).

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

Dall'indagine espletata dalla scrivente CTU presso l'UTC di Ceglie Messapica (BR), con riferimento all'impianto serricolo di cui al presente LOTTO 3 è emerso quanto segue:

### **6.1. Pratiche edilizie:**

- **DIA prot. n.81/08, prot. n.4244 del 18/02/2008**, intestata

per la "Realizzazione di un gruppo di serre a struttura metallica pari a mq. 3.888, e n.2 vasche uguali prefabbricate in ferro del tipo olandesi per il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle serre.", in agro di Ceglie Messapica alla contrada Difesola, in catasto terreni al foglio 118, p.lle 57-56 – 43 (attuale p.la 341);

- **Autorizzazione Paesaggistica 22/2008/NC, pratica edilizia n.81/08 DIA**, rilasciata in data 18/03/2008 dal Responsabile pro tempore dell'UTC di Ceglie Messapica alla sig.ra *"per la costruzione in zona a destinazione agricola di realizzazione di serre prefabbricate e vasche di recupero acque meteoriche in C.da "Difesola", fg.118 ptc.lle 56, 57 e 43"*.  
*(si veda l'Allegato 10b: LOTTO 3 – 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 l'immobile di cui al presente LOTTO 3 risulta 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:**

1) Distanza confini 5,00 mt. min. 2) Distanza dal ciglio stradale: secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole del PUG e secondo il Codice della strada. 3) Distanza tra fabbricati min. 10 mt.

- **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 e dall'area Golenale;

- **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:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale, come rilevato dalla scrivente in sede di sopralluogo tecnico, con l'elaborato grafico di cui al titolo autorizzativo, **DIA prot. n.81/08, prot. n.4244 del 18/02/2008**, non si evincono difformità.

*(si vedano [l'Allegato 3c](#) e [l'Allegato 10b](#)).*

L'immobile risulta **conforme**.

### **7.2. Conformità catastale:**

Nessuna difformità.

### **7.3. Conformità urbanistica:**

Nessuna difformità.

### **7.4. Corrispondenza dati catastali/atto:**

L'attuale identificativo catastale del presente LOTTO 3 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 43 del

foglio 118 del NCT risulta soppressa per aver generato in NCT la p.lla 341 del foglio 118, ente urbano di are 71.82 ed in NCEU la p.lla 341 del foglio 118, cat. D/8.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA:**

### **8.1 Descrizione della zona:**

L'immobile di cui al presente LOTTO 3 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 km<sup>2</sup> 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 l'immobile di che trattasi 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 3c: LOTTO 3 - Elaborati grafici - rif. Tavv. 6 - 7*).

### **8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile:**

Il bene nel suo complesso presenta superficie catastale pari a 7.182,00 mq, di cui 3.888,00 mq relativi all'impianto serricolo e 3.294,00 mq relativi all'area pertinenziale esterna e terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo.

**L'impianto serricolo per floricoltura** ha forma rettangolare allungata in direzione nord/est – sud/ovest con il fronte corto da cui avviene l'accesso prospiciente la viabilità pubblica, ulteriori accessi sono ubicati lungo il fronte lungo esposto a sud/est. In particolare trattasi di un manufatto edilizio realizzato con struttura metallica del tipo a "tunnel" con navate di luce netta pari a 9,00 m, poste ad un interasse di 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 3,75 m ed altezza media al colmo di 5,10 m. La copertura ed il rivestimento delle fiancate e delle testate sono realizzate con film in polietilene trasparente stagionale, mentre i pannelli di tamponamento sono del tipo in policarbonato ondulato. A pavimento è presente un telo antialghe posato su fondo sistemato a mezzo di stabilizzato di cava, mentre in adiacenza al lato lungo a sud/est

vi è un camminamento interno in cemento. In adiacenza alla suddetta serra lungo il versante a sud, in prossimità del fronte strada è presente una vasca circolare per l'accumulo di acqua piovana in acciaio prefabbricato del tipo "olandese".

La serra è altresì dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto d'irrigazione;
- Impianto di riscaldamento a mezzo di n.2 generatori di aria calda alimentati a gasolio.

Il sistema di approvvigionamento idrico avviene a mezzo di condotta proveniente da pozzo di emungimento da falda acquifera sotterranea, presente nell'ambito della p.lla 340 di cui al successivo LOTTO 4.

L'area pertinenziale esterna prospiciente il fronte strada è sistemata in battuto di cemento nella porzione antistante l'accesso al manufatto.

**Il terreno agricolo circostante la serra** è coltivato con la presenza di alcuni alberi d'ulivo di piccola e media mole e risulta privo di delimitazioni lungo i confini, a meno della presenza di un muro a secco tipico dei luoghi prospiciente la viabilità.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente l'impianto serricolo nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione.

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

### **9.1 Metodologia estimativa:**

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile di cui al presente LOTTO 3, 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.

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 è risultato tra € 100,00 ed € 140,00 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 € 120,00 per metro quadrato di superficie costruita di serra.

Diversamente, per quanto attiene la valutazione di stima della porzione di terreno agricolo residuale, avente superficie di 3.924,00 mq, considerato che risulta coltivata con la presenza di alberi di ulivo di piccola e media mole, si ritiene corretto stimarla quale terreno agricolo.

A tale scopo la scrivente ha consultato preliminarmente i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente la provincia di Brindisi, Annualità 2015 (ossia la più recente pubblicata), che per la Regione agraria n.1 inerente il Comune di Ceglie Messapica, relativamente alla coltura ad "Uliveto" riporta il VAM pari a €/Ha 12.460,00, ovvero pari ad €/mq 1,246. [\(si veda l'Allegato 8: Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Brindisi, annualità 2015\).](#)

Tanto premesso, dall'indagine diretta del mercato locale attraverso interviste svolte presso agenzie immobiliari accreditate e professionisti tecnici operanti in loco per terreni ordinari coltivati ad uliveto in detta zona sono emersi valori in linea con quelli innanzi indicati ed emersi dall'OMI.

## **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:

- **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;

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

- **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 assentito in virtù di DIA N.81/08 del 18/02/2008, pertanto ad oggi lo stesso ha maturato circa 14 anni di vita;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Impianti tecnologici:** elettrico, di irrigazione, di riscaldamento.

Tanto premesso, considerata l'epoca di realizzazione dell'impianto serricolo oggetto di valutazione di stima (risalente all'anno 2008), nonché il buono stato di conservazione e di manutenzione dello stesso e la dotazione impiantistica, 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 € 120,00 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'impianto serricolo di cui al presente LOTTO 3, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 120,00, e la superficie totale commerciale di 3.888,00 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{impianto serricolo}} = 120,00 \text{ €/mq} \times 3.888,00 \text{ mq} = \text{€ } 466.560,00$$

Per quanto attiene il terreno agricolo coltivato ad uliveto, considerate le condizioni di ordinarietà dello stesso, a parere della scrivente si può congruentemente assumere ai fini della stima il valore venale unitario pari al suddetto VAM, ovvero pari ad €/mq 1,246.

Ne consegue che il più probabile valore di stima del terreno agricolo residuale di cui al presente LOTTO 3, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale pari ad €/mq 1,246, e la superficie di 3.294,00 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{terreno agricolo}} = 1,246 \text{ €/mq} \times 3.294,00 \text{ mq} = \text{€ } 4.104,32$$

Tanto premesso, il più probabile valore di stima del presente LOTTO 3, dato dalla somma dei valori di stima innanzi determinati relativi all'impianto serricolo ed al terreno agricolo residuale, risulterà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 3}} = \text{€ } 466.560,00 + \text{€ } 4.104,32 = \text{€ } 470.664,32$$

### 9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 3, come richiesto dal quesito n.2, occorre applicare un abbattimento forfettario<sup>6</sup> pari al 15% del valore di stima poc'anzi determinato.

**Ne consegue che per il presente:**

<b>LOTTO 3</b> <b>PIENA PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO SERRICOLO CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO SITO IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA (BR), CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 118, P.LLA 341, CAT. D/8, RENDITA € 5.594,40.</b>
<b>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</b> $V = € 470.664,32 \times 0,85 = € 400.064,67$
<b>Che si ritiene di poter arrotondare a</b> <b>V = € 400.000,00</b> <b>(euro quattrocentomila/00)</b>

**LOTTO 4**  
**IMPIANTO SERRICOLO CON FABBRICATO RESIDENZIALE ED ANNESSE AREE ESTERNE DI PERTINENZA**  
**(Quota di proprietà indivisa pari ad 1/3)**  
SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR) alla contrada Difesola.

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

##### 1.1 Descrizione sintetica:

Quota indivisa pari ad 1/3 di proprietà del compendio immobiliare costituito da impianto serricolo, fabbricato residenziale ed annesse aree esterne di pertinenza, sito in agro di Ceglie Messapica 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.

L'impianto serricolo si sviluppa sull'attuale p.lla 340 (ex p.lla 319) del foglio 118, avente estensione complessiva di 12.893,00 mq, di cui la superficie complessiva di 8.521,24 mq risulta occupato dal manufatto edilizio (serre per floricoltura), la

<sup>6</sup> 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.

superficie lorda di 12,25 mq è relativa ad un vano tecnico, 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), il tutto per una superficie commerciale di 8.656,29 mq.

Il fabbricato residenziale si sviluppa per una superficie lorda complessiva pari a 169,26 mq, di cui la superficie di 117,57 mq relativa alla porzione di immobile costituita da un nucleo antico 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, oltre alla superficie di 28,65 mq relativa ad una veranda coperta sul fronte d'ingresso, ad una piscina interrata della superficie di circa 40,00 mq ed alla restante area scoperta di 117,09 mq. Il tutto per una superficie commerciale di 133,90 mq (*si vedano l'Allegato 3d: LOTTO 4 - Elaborati grafici e l'Allegato 4d: LOTTO 4 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

#### **1.5 Identificazione catastale:**

- **Foglio 118, particella 340 (ex p.lla 319) del catasto terreni**, ente urbano di ha 1.28.93, dati derivanti da Tipo mappale del 16/09/2021 protocollo n.BR0052983 in atti dal 16/09/2021, presentato il 15/09/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.52983.1/2021);
- **Foglio 118, particella 340 del catasto fabbricati**, categoria D/8, rendita 12.016,20 euro, indirizzo catastale: contrada Difesola sn, piano T, dati derivanti da COSTITUZIONE del 27/12/2021 protocollo n.BR0083950 in atti dal 29/12/2021, intestato a  

per la quota indivisa di proprietà pari a 2/3

 ed  

, per la quota indivisa di proprietà pari a 1/3 bene personale;
- **Foglio 118, particella 318 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale 175 mq, totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita 387,34 euro, indirizzo catastale: contrada Difesola sn, piano T, dati derivanti da variazione del 28/05/2013, Superfici art. 14 DL 201/2011, intestato a  

per la quota indivisa di proprietà pari a 2/3 ed

, per

 la quota indivisa di proprietà pari a 1/3 bene personale;

- **Foglio 118, particella 318 del catasto terreni**, ente urbano di are 03.15, dati derivanti da Tipo mappale del 17/04/2012 protocollo n.BR0054557 in atti dal 17/04/2012 presentato il 16/04/2012 (n.54557.2/2012).  
*(si veda l'Allegato 5d: LOTTO 4 - Atti catastali).*

### 1.3 Coerenze:

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4 confina a nord/ovest con viabilità pubblica da cui avviene l'accesso, a nord/est con tratturo interpodereale, a sud/est in massima parte con tratturo interpodereale ed in minima parte con p.lla 67 ed a sud/ovest con p.lla 278, salvo altri.

## 2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4 è in possesso e nella piena disponibilità delle comproprietarie, sig.ra

per la quota indivisa pari ad 1/3 e

Alla data del sopralluogo ed a tutt'oggi il suddetto compendio immobiliare risulta concesso in locazione al sig.

in qualità di Amministratore Unico della

in virtù di contratto di fitto di fondi rustici stipulato con le suddette comproprietarie sig.re

, in data 01/08/2020, registrato a Brindisi in data 03/08/2020 al n.002621, serie 3T, della durata di 20 anni dal 01/08/2020 al 31/07/2040, con canone di locazione annuo pari ad € 1.800,00 (milleottocento/00).

In occasione del primo sopralluogo la sig.ra dichiarava altresì di occupare ad uso abitativo il fabbricato distinto in NCEU al foglio 118, p.lla 318.

In detto contratto si riporta quanto segue:

"le sigg. e in qualità di comproprietarie, concedono in affitto alla

che accetta, i seguenti fondi rustici:

- fondo rustico in agro di **Ceglie Messapica** c.da **Difesola** censito in N.C.T. al foglio di mappa n.**118** particella catastale n.**319**<sup>7</sup> di Ha **1.28.93** e **particella n.318 di ha 0.03.15;**

<sup>7</sup> La particella 319 ad oggi risulta soppressa per aver costituito l'attuale particella 340, a

Inoltre la sig. \_\_\_\_\_ in qualità di unica proprietaria dichiara di concedere in affitto alla \_\_\_\_\_

che accetta l'utilizzo delle strutture, delle macchine e attrezzature presenti in azienda quali:

mq. 8.096.29 di serre a struttura metallica;

mq. 481,28 di avanserra a struttura metallica di tipo STO;

bruciatore a gasolio marca Riello matr.02350000220;

bruciatore a gasolio marca Riello matr.02051000266;

Le sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ autorizzano sin d'ora l'utilizzo del pozzo artesiano all'affittuario \_\_\_\_\_

ubicato in agro di **Ceglie Messapica** censito al fg.118 p.la n **319 (attuale p.la 340) ex 57 autorizzato con Provvedimento Dirigenziale n.251 del 03/07/2018 rilasciato dalla Provincia di Brindisi – Serv. Ambiente ed Ecologia**. Si precisa che le spese di manutenzione, gli oneri e gli obblighi relativi derivanti dall'utilizzo del pozzo, sono in parte a carico dell'affittuario \_\_\_\_\_

che accetta.

Inoltre il concedente \_\_\_\_\_ viene autorizzato a commercializzare vegetali fino a quando il fittavolo \_\_\_\_\_

sarà in possesso delle relative autorizzazioni fitosanitarie previste dalla normativa vigente e comunque entro e non oltre il 31/12/2020.”.

(si veda l'**Allegato 9d: LOTTO 4 - Contratto di locazione in data 01/08/2020**).

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della presente procedura esecutiva è emerso quanto segue:

#### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### **3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Fondo patrimoniale trascritto ai numeri 4583/3655 in data 09/04/2015**, giusta atto di costituzione a rogito del notaio Corrado GIANANDREA di Brindisi in data 02/04/2015, repertorio n.11176, raccolta n.9351.

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

---

seguito dell'avvenuto accatastamento dell'impianto serricolo ivi presente.