

TRIBUNALE DI BRINDISI

Giudice Contenzioso Civile Dott. Francesco Giliberti

RELAZIONE INTEGRATIVA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Causa civile

[REDACTED]

N° 1137/2011

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

Udienza del 21/01/2026



RELAZIONE TECNICA

§ 1.0 PREMESSA

All'udienza del 27 novembre 2025, il Giudice dott. Francesco Giliberti, ascoltate le parti costituite, disponeva che il sottoscritto Ing. Emanuele Giaccari, C.T.U. già nominato in data 28 ottobre 2024,

- 1) operasse *"due stime separate indicando due lotti separati, tanto del valore del diritto di superficie laddove ritenga di dovere aggiornare quello già attribuito, che del terreno ivi compresa l'aria di sedime su cui insiste l'antenna, al valore di terreno agricolo."*

Assegnava giorni 30 per il deposito della relazione di stima, e rinviava la causa all'udienza del 21 gennaio 2026 per ogni ulteriore valutazione revocando l'ordinanza di vendita precedentemente emessa.

§ 2.0 Risposta al quesito

Il CTU *"operi due stime separate indicando due lotti separati, tanto del valore del diritto di superficie laddove ritenga di dovere aggiornare quello già attribuito, che del terreno ivi compresa l'aria di sedime su cui insiste l'antenna, al valore di terreno agricolo."*

I lotti costituenti, di cui operare la stima, (v. estratto catastale) sono:

I lotto,

che lo indico come lotto 2, costituito dalla proprietà superficiaria, per 30 anni, della particella 1869 del foglio n 70 Comune di Ceglie Messapico, con diritto di passaggio dalle particelle 1878, 1876 nonché 1870;

Il lotto

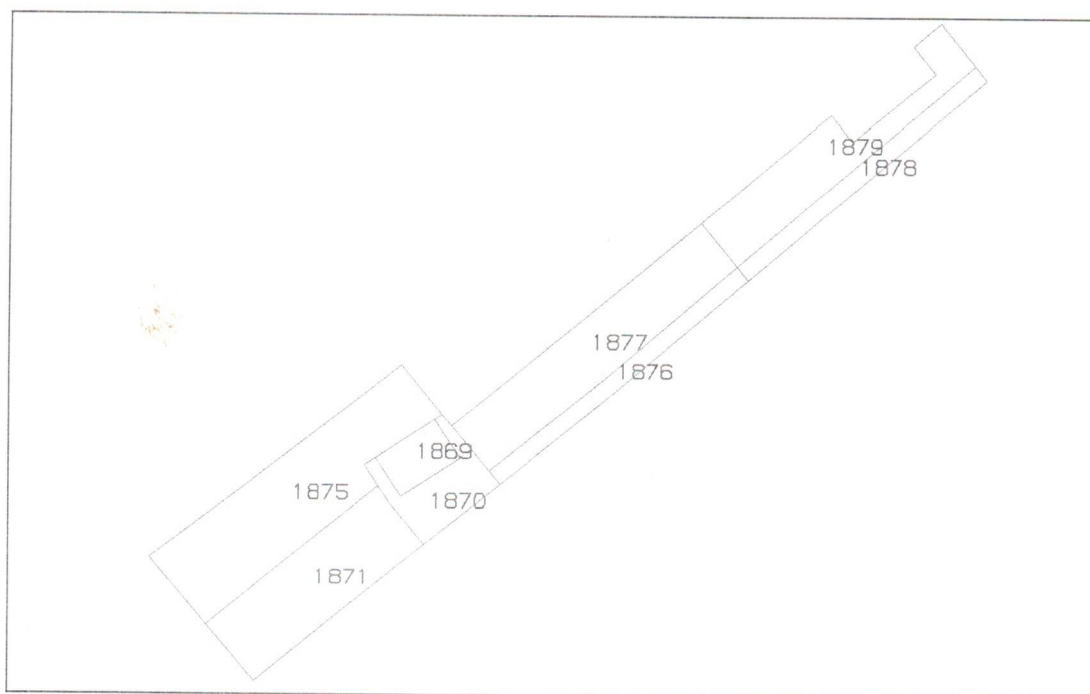
che lo indico come lotto 5, costituito dal terreno agricolo dato dalle particelle:

1875 e 1871 del foglio n 70 Comune di Ceglie Messapico, in piena proprietà;

1870, del foglio n 70 Comune di Ceglie Messapico, terreno servente, gravato della servitù di passaggio del terreno dominante, individuato dalla particella 1869

1869, del foglio n 70 Comune di Ceglie Messapico, terreno gravato del diritto superficiario, per 30 anni, per la esistenza di un'antenna.





Estratto catastele con indicate le particelle di cui effettuare la stima

§ 2.1 Stima del I lotto (lotto 2, corpo C)

Stante quanto scritto in merito al diritto di superficie nel paragrafo 3.2 della relazione peritale del 03 aprile 2025, il più probabile valore di mercato di tale diritto, esteso a 30 (trenta) anni, per quanto argomentato nella predetta relazione, è riportato nella seguente tabella 1, considerando un prezzo unitario di € 636,47 ed una superficie di mq 149,00.

Tabella 1

Diritto messo in vendita	Particella del foglio n. 70	Estensione mq	Prezzo unitario	Valore immobile
Valore del diritto superficario del terreno con antenna (n= 30 anni)	1869	149,00	€ 636,47	€ 94.835,00

§ 2.2 Stima del II lotto (lotto 5)

Il più probabile valore di mercato del terreno agricolo, costituito dalle particelle:

- 1875 e 1871 del foglio n 70 Comune di Ceglie Messapico, in piena proprietà;
- 1870, del foglio n 70 Comune di Ceglie Messapico, terreno servente, gravato della servitù di passaggio del terreno dominante, dato dalla particella 1869;



- 1869, del foglio n 70 Comune di Ceglie Messapico, terreno gravato del diritto superficiario, per 30 anni, per la esistenza di un'antenna,
 è altresì riportato nella seguente tabella 2 in cui sono inseriti, nella quarta colonna, i valori unitari.

	Particella	Estensione mq	Prezzo unitario €	Valore immobile
Terreno rimasto libero	1871	737	7,50	€ 5.527,50
Terreno rimasto libero	1875	1.115	7,50	€ 8.362,50
Terreno con servitù di passaggio	1870	269	5,00	€ 1.345,00
Terreno con antenna (terreno agricolo)	1869	149	1,00	€ 149,00
	Totale			€ 15.384,00

A parere dello scrivente i prezzi unitari, della suddetta tabella, risultano abbastanza alti, generalmente in agro di Ceglie Messapico si aggirano tra i € 10.000/ha e € 20.000/ha (ossia € 1,00/mq e € 2,00/mq), ma nel caso di specie sono stati stimati tenendo presente la CTU dell'arch. Messi, nel medesimo giudizio e la vocazione edificatoria della zona.

Tanto dovevo e tanto ho relazionato in ottemperanza all'onorevole incarico ricevuto.

Oria, 27/12/2025

Il C.T.U. Ing. Emanuele Giaccari

