



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. STEFANO SALES

CUSTODE:

DOTT.SSA S. MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Leonardo Aportone

CF:PRTL57S21H822T

con studio in SAN DONACI (BR) via Tunisi N° 44

telefono: 3791897436

email: apocen@gmail.com

PEC: leonardo.aportone@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a BRINDISI VIA MAHATMA GANDHI 6, quartiere ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **963,59** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'IMMOBILE E' UBICATO IN BRINDISI - ZONA INDUSTRIALE, ALLA VIA MAHATMA GANDHI E' DESTINATO AD OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DI CARNI. LA SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE AL PIANO TERRA DESTINATA ALLA LAVORAZIONE E' DI MQ 816,00; LA SUPERFICIE COPERTA AL PIANO PRIMO DESTINATA AD UFFICI E' DI MQ 61,40; LE AREE SCOPERTE SONO ' DI MQ 727,60 PIU' MQ 134,32, PER UN TOTALE DI MQ 861,92

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 320 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 15.144,50 Euro, indirizzo catastale: VIA MAHATMA GANDHI, piano: TERRA E PRIMO, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	963,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 462.524,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 393.463,80
Data di conclusione della relazione:	24/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDASI VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 21/06/2025 E RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2012 a firma di NOTAR PUNZI MARIA CARMELA ai nn. 3402/2445 di repertorio, iscritta il 02/11/2012 ai nn. 1626/18200, a favore di BANCO DI NAPOLI , contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/02/2023 a BRINDISI ai nn. 2074/2518, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VINCOLO A FAVORE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, trascritta il 08/11/2003 ai nn. 13560, a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 21/05/2014 a BRINDISI ai nn. 5856/7204, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

SEQUESTRO PREVENTIVO FINANZE DELLO STATO CON SEDE IN ROMA, trascritta il 08/03/2017 ai nn. 2576/3307, a favore di FINANZE DELLO STATO , contro [REDACTED]
[REDACTED]

SEQUESTRO PREVENTIVO , trascritta il 08/03/2017 ai nn. 2577/3308, a favore di FINANZE DELLO STATO CON SEDE IN ROMA, contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 380/12, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI 4 CAPANNONI INDUSTRIALI.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER LA COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI.

N. 380/12, intestata a [REDACTED], rilasciata il 08/01/1992 con il n. 380/12 di protocollo.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER LA COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI. (1^ VARIANTE)

N. 380/12, intestata a [REDACTED], rilasciata il 03/02/1993.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER LA COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI. (2^ VARIANTE)

N. 387/15, rilasciata il 04/02/1994 con il n. 387/15 di protocollo.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER LA COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI. (3^ VARIANTE)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D3 - PRODUTTIVA INDUSTRIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: It 2,5 MC/MQ AREA A PARCHEGGIO MQ 10 OGNI MQ 100 DI SUPERFICIE UTILE DESTINATA AI LAVORATORI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: ART. 6 R.D.652/1939)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BRINDISI VIA MAHATMA GANDHI 6, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a BRINDISI VIA MAHATMA GANDHI 6, quartiere ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **963,59** mq per la quota di:

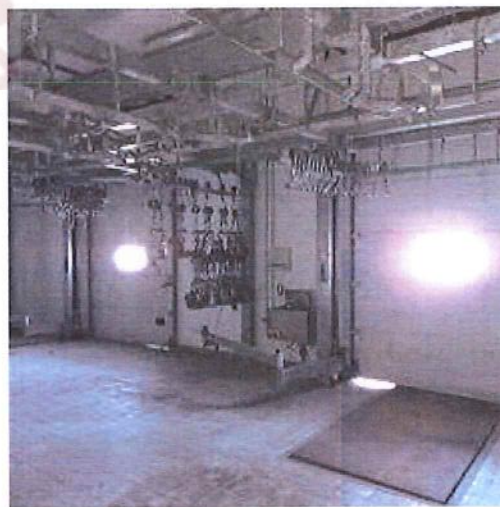
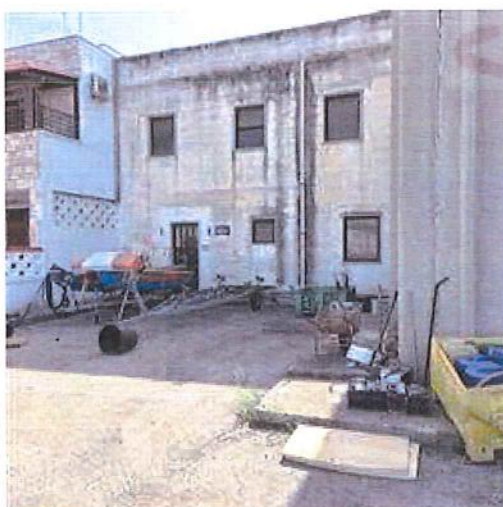
- 50/100 di piena proprietà ([REDACTED])
- 50/100 di piena proprietà ([REDACTED])

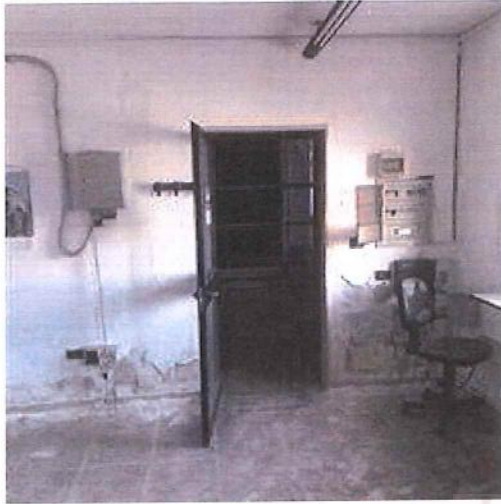
L'IMMOBILE E' UBICATO IN BRINDISI - ZONA INDUSTRIALE, ALLA VIA MAHATMA GANDHI E' DESTINATO AD OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DI CARNI. LA SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE AL PIANO TERRA DESTINATA ALLA LAVORAZIONE E' DI MQ 816,00; LA SUPERFICIE COPERTA AL PIANO PRIMO DESTINATA AD UFFICI E' DI MQ 61,40; LE AREE SCOPERTE SONO ' DI MQ 727,60 PIU' MQ 134,32, PER UN TOTALE DI MQ 861,92

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 320 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 15.144,50 Euro, indirizzo catastale: VIA MAHATMA GANDHI, piano: TERRA E PRIMO, intestato a [REDACTED]

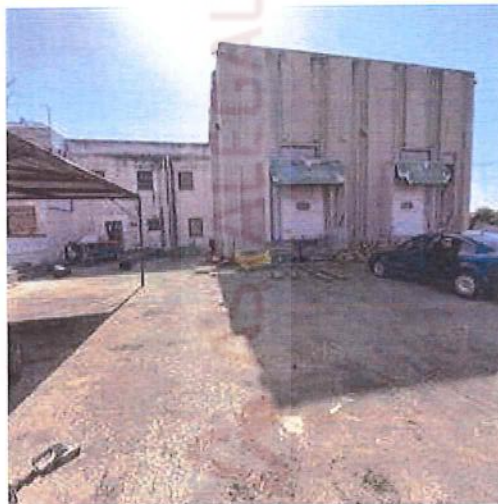
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

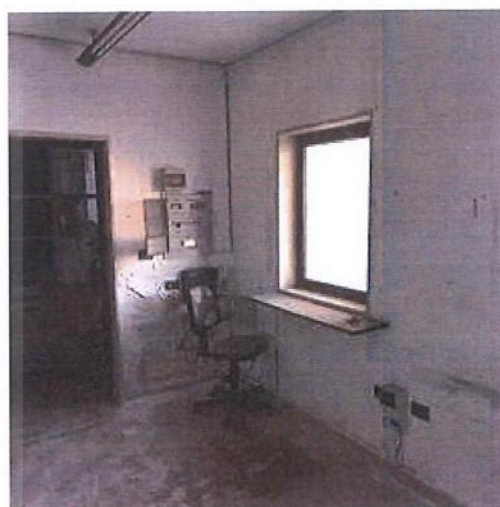
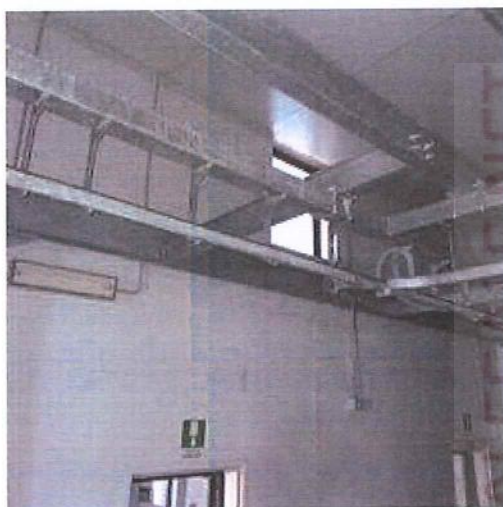
qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE E' UBICATO IN BRINDISI - ZONA INDUSTRIALE, ALLA VIA MAHATMA GANDHI E' DESTINATO AD OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DI

CARNI. LA SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE AL PIANO TERRA DESTINATA ALLA LAVORAZIONE E' DI MQ 816,00; LA SUPERFICIE COPERTA AL PIANO PRIMO DESTINATA AD UFFICI E' DI MQ 61,40; LE AREE SCOPERTE SONO DI MQ 727,60 PIU' MQ 134,32 PER UN TOTALE DI MQ 816,92. LA STRUTTURA E' DEL TIPO PREFABBRICATO CON COPERTURA PIANA; LA PARTIZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI E' RICAVATA CON PANNELLATURE COIBENTATE DELLO SPESSORE DI CM.15 DESTINATI PER LO PIU' A CELLE FRIGO E SPAZI PER LA LAVORAZIONE DELLE CARNI. SONO PRESENTI IMPIANTI DI VEICOLAZIONE AEREA DELLE MERCI, MOTORI FRIGO IN DISUSO ED ATTREZZATURE VARIE. I PAVIMENTI SONO IN C.A. DEL TIPO INDUSTRIALE CON TRATTAMENTO DI FINITURA ADATTA AL TIPO DI LAVORAZIONE. LA STRUTTURA E' DOTATA DI IMPIANTI REALIZZATI IN CONFORMITA' ALLA LEGGE 46/90 (GIUSTO CERTIFICATO DI AGIBILITA'), DA ADEGUARE ALLA D.M. 37/2008. ALLA STRUTTURA SI ACCEDE DA AMPIA AREA SCOPERTA DESTINATA A PARCHEGGIO E A MOVIMENTAZIONE MERCI.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
OPIFICIO AL PIANO TERRA	816,00	x	100 %	=	816,00
UFFICI AL PIANO PRIMO	61,40	x	100 %	=	61,40
AREA SCOPERTA	861,92	x	10 %	=	86,19
Totale:	1.739,32				963,59

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 963,59 x 600,00 = 578.154,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VETUSTA' 20%	-115.630,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 462.524,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 462.524,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA PER COMPARAZIONE CON IL PREZZO MEDIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	963,59	0,00	462.524,00	462.524,00
				462.524,00 €	462.524,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISO PER L'UNICITA' DEGLI IMPIANTI DI LAVORAZIONE.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 462.524,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 69.378,60**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -318,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 393.463,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A opificio a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO, della superficie commerciale di **680,76** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]
L'OPIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO CORPO DI FABBRICA CON RELATIVE INFRASTRUTTURE PERTINENZIALI ED E' DESTINATO A FRANTOIO OLEARIO, RICADENTE SULLA PARTICELLA 123 DEL FOGLIO 96 DI CEGLIE MESSAPICA . ESSO HA UNA SUPERFICIE COPERTA DI MQ 680,76

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,95 MT. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 b (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 680 mq, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, piano: TERRA , intestato a [REDACTED]
IL FABBRICATO NON E' ANCORA DICHIARATO IN CATASTO POICHE' IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

B VASCHE DI RACCOLTA ACQUE DI VEGETAZ. E DEPURAZ. a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO, della superficie commerciale di **266,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]
VASCHE DI VEGETAZIONE INTERRATE E IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE REFLUE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 a (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 266 mq
LE VASCHE DI RACCOLTA DELLE ACQUE DI VEGETAZIONE E DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO RISULTANO ESSERE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

C PESA A BILICO a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO, della superficie commerciale di **47,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]
PESA A BILICO CON STRUTTURE PORTANTI IN C.A., MECCANISMI SOTTO PIANO INTERRATO E PIANO PESA METALLICO A RASO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO-TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 c (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 47,25 mq

D terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
TERRENO AGRICOLO COMPOSTO IN PARTE DA SEMINATIVO ED IN PARTE DA

OLIVETO. SULLA PARTICELLA INSISTE UN DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI DELLE DIMENSIONI DI MT 12,50 X 4,50, COSTRUITO ABUSIVAMENTE, QUINDI DA DEMOLIRE, POICHE' NON RICORRONO I PRESUPPOSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA, NE LA CONFORMITA' ALLA NORMATIVA ANTISISMICA.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 112 A (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4171, reddito agrario 9,69 €, reddito dominicale 10,77 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]
- foglio 96 particella 112 B (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 3359, reddito agrario 8,67 €, reddito dominicale 8,67 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

E terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

LA PARTICELLA 122 DEL FOGLIO 96 DEL COMUNE DI Ceglie Messapica e' un seminativo e sviluppa una superficie di ha 4.64.12

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2^, superficie 46412, reddito agrario 107,86 €, reddito dominicale 119,85 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia PIANEGGIANTE, le seguenti sistemazioni agrarie: SEMINATIVO

F terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

TERRENO AGRICOLO DI NATURA SEMINATIVO RIPORTATO IN CATASTO TERRENI IN PORZIONI AA DI MQ 84703, AB DI MQ 5,00, AC DI MQ 12,00

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 84720, reddito agrario 196,87 €, reddito dominicale 218,76 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

G terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

IL TERRENO E' RIPORTATO IN CATASTO TERRENI CON QUALITA' ULIVETO, DI FATTO LE COLTURE IN ATTO SONO: SEMINATIVO; ULIVETO AD IMPIANTO INTENSIVO; BOSCO.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3^, superficie 116600, reddito agrario 301,09 €, reddito dominicale 301,09 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

H terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

TERRENO AGRICOLO DI NATURA ULIVETO AD IMPIANTO INTENSIVO.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3[^], superficie 47174, reddito agrario 121,82 €, reddito dominicale 121,82 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

I terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3[^] CLASSE, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 6.02.24.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3[^], superficie 60224, reddito agrario 155,52 €, reddito dominicale 155,52 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

J terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3[^] CLASSE, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 6.72.30

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3[^], superficie 67230, reddito agrario 173,61 €, reddito dominicale 173,61 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

K terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

TERRENO AGRICOLO, IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI CLASSE 3[^], DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO SEMINTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 0.88.60

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe ULIVET 3[^], superficie 8860, reddito agrario 22,88 €, reddito dominicale 22,88 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

L a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])

MURETTI DI PIETRA A SECCO

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 00 (catasto terreni), superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO
MURETTI DI RECINZIONE IN PIETRA A SECCO - STRUTTURE NON SOGGETTE ALLA DICHIARAZIONE IN CATASTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	994,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.570.936,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.335.295,77
Data di conclusione della relazione:	24/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

TRATTASI DI UN'INTERA AZIENDA AGRICOLA UBICATA IN Ceglie Messapica alla CONTRADA "FERRUZZO". LE COLTURE IN CAMPO ALL' ATTO DEL SOPRALLUOGO, SONO : SEMINATIVO; ULIVETO; ULIVETO INTENSIVO; BOSCO; INOLTRE SULLA PARTICELLA 123 DEL FOGLIO 96 VI E' LA PRESENZA DI UN OPIFICIO DESTINATO A FRANTOIO OLEARIO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, iscritta il 25/10/2012 ai nn. 3402/2445, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 09/02/2023 a BRINDISI ai nn. 2074/2518, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

4.2.3. *Altre iscrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO, trascritta il 08/03/2017 ai nn. 2577/3308, a favore di FINANZE DELLO STATO - GUARDIA DI FINANZA - NUCLEO DI POLIZIA TRIBUTARIA DI BRINDISI

SEQUESTRO PREVENTIVO - FINANZE DELLO STATO - GUARDIA DI FINANZA, trascritta il 08/03/2017 ai nn. 2576/3307, a favore di FINANZE DELLO STATO - GUARDIA DI FINANZA, contro [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 21/05/2014 a BRINDISI ai nn. 5856/7204, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 6665, intestata a [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE DI FRANTOIO OLEARIO - CONTRADA FERRUZZO, presentata il 06/10/2010 con il n. 23037 DI PROTOCOLLO di protocollo, rilasciata il 04/03/2011 con il n. 6665 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 6665/A, intestata a [REDACTED], per lavori di REALIZZAZIONE DI UN FRANTOIO OLEARIO IN C.DA FERRUZZO, presentata il 26/04/2012 con il n. 10043 DI PROTOCOLLO di protocollo, rilasciata il 30/10/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - CONTESTI RURALI A PREVALENTE VALORE AMBIENTALE E PAESAGISTICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**..

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

IL FABBRICATO E' IN CORSO DI COSTRUZIONE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO, della superficie commerciale di **680,76** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

L'OPIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO CORPO DI FABBRICA CON RELATIVE INFRASTRUTTURE PERTINENZIALI ED E' DESTINATO A FRANTOIO OLEARIO, RICADENTE SULLA PARTICELLA 123 DEL FOGLIO 96 DI CEGLIE MESSAPICA . ESSO HA UNA SUPERFICIE COPERTA DI MQ 680,76

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,95 MT. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 b (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 680 mq, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, piano: TERRA , intestato a
IL FABBRICATO NON E' ANCORA DICHIARATO IN CATASTO POICHE' IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .



tecnico incaricato: Leonardo Aportone
Pagina 16 di 35

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

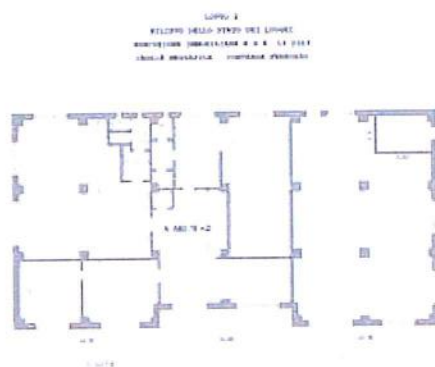
L'OPIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO CORPO DI FABBRICA CON RELATIVE INFRASTRUTTURE PERTINENZIALI ED E' DESTINATO A FRANTOIO OLEARIO, RICADENTE SULLA PARTICELLA 123 DEL FOGLIO 96 DI CEGLIE MESSAPICA . ESSO HA UNA SUPERFICIE COPERTA DI MQ 680,76. LA STRUTTURA PORTANTE E' DEL TIPO MISTO IN MURATURA DI TUFI E PILASTRI IN C.A. INCAMICIATI CON MURATURA IN TUFI CHE PERMETTE L'IMPOSTA DELLE VOLTE; LA COPERTURA E' DEL TIPO A VOLTA IN MURATURA; L'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA E' COSTITUITA DA LASTRICATO SOLARE IN PIETRA DI CURSI; GLI INTONACI SONO DEL TIPO LISCIO; I PARAMENTI ESTERNI SONO RIVESTITI IN PIETRA DURA LOCALE; GLI INFISSI ESTERNI SONO REALIZZATI CON PROFILATI METALLICI COMPLETI DI VETRATURE E FERRAMENTA D'USO; GLI IMPIANTI IDRICI, FOGNANTI ED ELETTRICI SONO INCOMPLETI. L'OPIFICIO SI COMPONE ALTRESI' DI BILICO PESA ESTERNO; VASCHE DI RACCOLTA DELLE ACQUE DI VEGITAZIONE; DEPURATORE DELLE ACQUE REFLUE; MURETTI A SECCO IN PIETRA DELIMITANTI L'AREA INTERESSATA DALLA STRUTTURA . TUTTE LE OPERE INFRASTRUTTURALI VERRANNO CONTEGGIATE DI SEGUITO.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORPO DI FABBRICA	680,76	x	100 %	=	680,76
Totale:	680,76				680,76



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,76 x 900,00 = 612.684,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VETUSTA' 15%	-91.902,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 520.782,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 520.782,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

**VASCHE DI RACCOLTA ACQUE DI VEGETAZ. E
DEPURAZ.**

DI CUI AL PUNTO B

VASCHE DI RACCOLTA ACQUE DI VEGETAZ. E DEPURAZ. a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO, della superficie commerciale di **266,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

VASCHE DI VEGETAZIONE INTERRATE E IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE REFLUE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 a (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 266 mq
LE VASCHE DI RACCOLTA DELLE ACQUE DI VEGETAZIONE E DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO RISULTANO ESSERE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 

panoramicità: nella media 

livello di piano: nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VASCHE DI VEGETAZIONE INTERRATE REALIZZATE CON PARETI E COPERTURA IN C.A.E IMPIANTO DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE DI TIPO CIVILE

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VASCHE ACQUE DI VEGETAZIONE E ACQUE REFLUE	266,00	x	100 %	=	266,00
Totale:	266,00				266,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VASCHE ACQUE DI VEGETAZIONE E ACQUE REFLUE E IMPIANTO DI DEPURAZIONE PER COMPLESSIVI MQ 266,00

MQ 266,00 X € 350/MQ = €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 93.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 93.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.100,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

PESA A BILICO

DI CUI AL PUNTO C

PESA A BILICO a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO, della superficie commerciale di 47,25 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()
PESA A BILICO CON STRUTTURE PORTANTI IN C.A., MECCANISMI SOTTO PIANO INTERRATO E PIANO PESA METALLICO A RASO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO-TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 c (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 47,25 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PESA A BILICO CON MECCANISMI SOTTO PIANO INTERRATO E STRUTTURE IN C.A. DELLE DIMENSIONI PLANIMETRICHE DI MT 13,50 X 3,50 PER UNA SUPERFICIE DI MQ 47,25 COMPRESO IL PIANALE METALLICO A RASO E RELATIVE APPARATI DI PESA.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PESA BILICO	47,25	x	100 %	=	47,25
Totale:	47,25				47,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a Ceglie Messapica Contrada Ferruzzo per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED])

TERRENO AGRICOLO COMPOSTO IN PARTE DA SEMINATIVO ED IN PARTE DA OLIVETO. SULLA PARTICELLA INSISTE UN DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI DELLE DIMENSIONI DI MT 12,50 X 4,50, COSTRUITO ABUSIVAMENTE, QUINDI DA DEMOLIRE, POICHE' NON RICORRONO I PRESUPPOSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA, NE LA CONFORMITA' ALLA NORMATIVA ANTISISMICA.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 112 A (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4171, reddito agrario 9,69 €, reddito dominicale 10,77 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]
- foglio 96 particella 112 B (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 3359, reddito agrario 8,67 €, reddito dominicale 8,67 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO AGRICOLO COMPOSTO IN PARTE DA SEMINATIVO ED IN PARTE DA OLIVETO. SULLA PARTICELLA INSISTE UN DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI DELLE DIMENSIONI DI MT 12,50 X 4,50, COSTRUITO ABUSIVAMENTE, QUINDI DA DEMOLIRE, POICHE' NON RICORRONO I PRESUPPOSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA, NE LA CONFORMITA' ALLA NORMATIVA ANTISISMICA, PER CUI RISULTA ANTIECONOMICO L'ADEGUAMENTO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA PARTICELLA 112 DEL FOGLIO 96 DEL COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA SI COMPONE

DA SEMINATIVO PER UNA SUPERFICIE DI MQ 4.171,00 E DA ULIVETO PER UNA SUPERFICIE DI MQ 3.359,00

I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI RIFERITI ALL'ETTARO SONO : SEMINATIVO € 10.000,00/HA; ULIVETO € 18.000,00/HA . PER CUI SI HA

SEMINATIVO HA 00.41.71 X € 10.000,00/HA = € 4.171,00

ULIVETO HA 00.33.59 X € 18.000,00/HA = € 6.046,20

DA DECURTARE LA SOMMA NECESSARIA PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DESTINATO A DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, QUANTIFICATA IN € 5.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.217,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.217,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.217,20

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

LA PARTICELLA 122 DEL FOGLIO 96 DEL COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA E' UN SEMINATIVO E SVILUPPA UNA SUPERFICIE DI HA 4.64.12

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2[^], superficie 46412, reddito agrario 107,86 €, reddito dominicale 119,85 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a ()

Il terreno presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia PIANEGGIANTE, le seguenti sistemazioni agrarie: SEMINATIVO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA PARTICELLA 122 DEL FOGLIO 96 DEL COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA E' UN SEMINATIVO E SVILUPPA UNA SUPERFICIE DI HA 4.64.12 .

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI RIFERITI ALL'ETTARO SONO : SEMINATIVO € 10.000,00/HA; PER CUI SI HA

SEMINATIVO HA 4.64.12 X € 10.000,00/HA = € 46.412,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	46.412,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.412,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.412,00
--	--------------

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

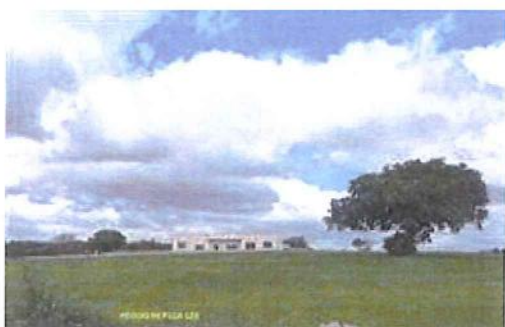
DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED])

TERRENO AGRICOLO DI NATURA SEMINATIVO RIPORTATO IN CATASTO TERRENI IN PORZIONI AA DI MQ 84703, AB DI MQ 5,00, AC DI MQ 12,00

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO , superficie 84720, reddito agrario 196,87 €, reddito dominicale 218,76 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO AGRICOLO DI NATURA MISTA, RIPOSTATO IN CATASTO TERRENI IN PORZIONI AA DI MQ 84703 SEMINATIVO, AB DI MQ 5,00 ULIVETO, AC DI MQ 12,00 PASCOLO. VISTO LO STATO DEI LUOGHI DI FATTO LA PARTICELLA E' TUTTA A SEMINATIVO CON SPORADICI ALBERI D'ULIVO, PER CUI, NELLA STIMA SI CONSIDERERA' SEMINATIVO PER L'INTERA SUPERFICIE; INOLTRE SULLA PARTICELLA 123 INSISTE IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DESTINATO A FRANTOIO OLEARIO DELLE DIMENSIONI MT 36,60 X MT 18,60 = MQ 680,76. TALE SUPERFICIE E' DA CALCOLARE IN DETRAZIONE DALLA SUPERFICIE TOTALE DELLA PARTICELLA 123, PER CUI IN DEFINITIVA LA SUPERFICIE DA CONSIDERARE NEL CALCOLO DEL VALORE DELLA STESSA E' DI MQ $84720 - 680,76 = \text{MQ } 84.039,24$.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' EFFETTUATA APPLICANDO I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE LOCALI

SEMINATIVO HA $8.40.39 \times € 10.000,00/\text{HA} = € 84.039,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **84.039,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 84.039,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 84.039,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

IL TERRENO E' RIPORTATO IN CATASTO TERRENI CON QUALITA' ULIVETO, DI FATTO LE COLTURE IN ATTO SONO: SEMINATIVO; ULIVETO AD IMPIANTO INTENSIVO; BOSCO.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3[^], superficie 116600, reddito agrario 301,09 €, reddito dominicale 301,09 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL TERRENO E' RIPORTATO IN CATASTO TERRENI CON QUALITA' ULIVETO, DI FATTO LE COLTURE IN ATTO SONO:

PER HA 1.35.56 SEMINATIVO; PER HA 7.58.00 ULIVETO CON IMPIANTO INTENSIVO;
PER HA 2.72.44 BOSCO.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' EFFETTUATA APPLICANDO I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE LOCALI

SEMINATIVO HA $1.35.56 \times € 10.000,00/HA = € 13.556,00$ ULIVETO INTENSIVO HA $7.58.00 \times € 20.000,00/HA = € 151.600,00$ BOSCO HA $2.72.44 \times € 6.00,00 = € 16.346,40$

TOTALE VALORE E 181.502,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 181.502,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 181.502,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 181.502,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

TERRENO AGRICOLO DI NATURA ULIVETO AD IMPIANTO INTENSIVO.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3[^], superficie 47174, reddito agrario 121,82 €, reddito dominicale 121,82 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a ()

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO AGRICOLO RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DI NATURA ULIVETO DI CLASSE 3^a DELLA SUPERFICIE DI HA 4.71.74. LO STATO DEI LUOGHI EVIDENZIA CHE L'IMPIANTO DI ULIVETO E' DEL TIPO INTENSIVO.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA CON IL METODO MONOPARAMETRICO PER COMPARAZIONE DIRETTA CONSIDERANDO I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

ULIVETO INTENSIVO HA 4.71.74 X € 20.000,00/HA = € 94.348,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

94.348,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.348,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.348,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3^ CLASSE,
DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 6.02.24.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3^, superficie 60224, reddito agrario 155,52 €, reddito dominicale 155,52 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media: 

panoramicità:

nella media: 

stato di manutenzione:

nella media: 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3^ CLASSE,
DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 6.02.24.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA CON IL METODO MONOPARAMETRICO PER COMPARAZIONE DIRETTA CONSIDERANDO I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

ULIVETO INTENSIVO HA 6.02.24 X € 20.000,00/HA = € 120.448,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 120.448,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.448,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.448,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3^ CLASSE, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 6.72.30

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3^, superficie 67230, reddito agrario 173,61 €, reddito dominicale 173,61 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a ()

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il

traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3^a CLASSE, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 6.72.30



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA CON IL METODO MONOPARAMETRICO PER COMPARAZIONE DIRETTA CONSIDERANDO I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

ULIVETO INTENSIVO HA 6.72.30 X € 20.000,00/HA = € 134.460,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

134.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 134.460,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 134.460,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
TERRENO AGRICOLO, IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI CLASSE 3^, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO SEMINTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 0.88.60

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe ULIVET 3^, superficie 8860, reddito agrario 22,88 €, reddito dominicale 22,88 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO AGRICOLO, IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI CLASSE 3^, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO SEMINTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 0.88.60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA CON IL METODO MONOPARAMETRICO PER COMPARAZIONE DIRETTA CONSIDERANDO I PREZZI MEDI PRATICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

ULIVETO SEMINTENSIVO HA 0,8860 X €18.000,00/HA = € 15.948,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.948,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.948,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.948,00

BENI IN CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO

DI CUI AL PUNTO L

a CEGLIE MESSAPICA CONTRADA FERRUZZO per la quota di 100/100 di piena proprietà
(XXXXXXXXXX)
MURETTI DI PIETRA A SECCO

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 00 (catasto terreni), superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, indirizzo catastale: CONTRADA FERRUZZO
MURETTI DI RECINZIONE IN PIETRA A SECCO - STRUTTURE NON SOGGETTE
ALLA DICHIARAZIONE IN CATASTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

MURETTI IN PIETRA NATURALE COSTRUITI A SECCO DI ALTEZZA MEDIA PARI A CM. 100 E DELLO SPESSORE MEDIO DI CM. 50, UBICATI I LUNGO L'INTERO PERIMETRO AZIENDALE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA STIMA E' STATA EFFETTUATA SULLA BASE DEL PREZZO PARAMETRICO ATTINTO DAL PREZZO REGIONALE, RIFERITO AL METRO CUBO E SVILUPPATO DALLO SCRIVENTE AL METRO LINEARE IN FUNZIONE DELLO SPESSORE MEDIO DI CM. 50 E DELL'ALTEZZA MEDIA DI CM. 100, PONDERATO CON LA DETRAZIONE PER VETUSTA'

IN € 60,00/ML PER CUI SI HA:

ML 4.078 X € 60,00/ML = € 244.680,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 244.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 244.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 244.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

MONOPARAMETRICO COMPARATIVO SULLA BASE DEI PREZZI MEDI LOCALI PER OPERE EDILI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	680,76	0,00	520.782,00	520.782,00
	VASCHE DI RACCOLTA				
B	ACQUE DI VEGETAZ.	266,00	0,00	93.100,00	93.100,00
	E				
	DEPURAZ.				
C	PESA A BILICO	47,25	0,00	30.000,00	30.000,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	5.217,20	5.217,20

E	terreno agricolo	0,00	0,00	46.412,00	46.412,00
F	terreno agricolo	0,00	0,00	84.039,00	84.039,00
G	terreno agricolo	0,00	0,00	181.502,00	181.502,00
H	terreno agricolo	0,00	0,00	94.348,00	94.348,00
I	terreno agricolo	0,00	0,00	120.448,00	120.448,00
J	terreno agricolo	0,00	0,00	134.460,00	134.460,00
K	terreno agricolo	0,00	0,00	15.948,00	15.948,00
L		0,00	0,00	244.680,00	244.680,00
				1.570.936,20 €	1.570.936,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL LOTTO 2 E' COSTITUITO DA UN' AZIENDA AGRICOLA CON ANNESSO UN OPIFICIO FUNZIONALE ALLE ESIGENZE AZIENDALI, REALIZZATO IN FORZA DI REGOLARI AUTORIZZAZIONI COMUNALI E PROVINCIALI DI CUI ALLA L.R. 66/79 E DPR 380/2001, GIUSTO PARERE IDONEITA' TECNICO-PRODUTTIVA DELLA REGIONE PUGLIA N. 42/10. L'AZIENDA SI COMPONE INOLTRE DI OLIVETI CON SESTO D'IMPIANTO DEL TIPO INTENSIVO, OLIVETI CON SESTO D'IMPIANTO NORMALE, SEMINATIVI ED E' DELIMITATA PER GRAN PARTE DEL PERIMETRO DA MURETTI IN PIETRA A SECCO; PER TALI CARATTERISTICHE INTRINSECHE DATA LA STRUMENTALITA' DELL'OPIFICIO DI CUI SOPRA, L'AZIENDA NON PUO' ESSERE FRAZIONATA.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.570.936,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 235.640,43**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 1.335.295,77**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 24/06/2025

il tecnico incaricato
Leonardo Aportone

 ASTALEGALE.NET