

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**UFFICIO FALLIMENTI**

**FALLIMENTO DI**

**n.138 Reg. Fall. 2018**

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

**GIUDICE DELEGATO**  
**Dott. Francesco CAVONE**

**CURATORE**  
**Avv. Paola SAVINO**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Giovanni CELLIE**

ORDINE DEGLI INGEGNERI BRINDISI N.716  
ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI BRINDISI N.1699  
Studio: Via T.so Campanella, 34 - 72017 OSTUNI (Br)  
Tel/fax 0831 301758 – 339 4578109  
gcellie@yahoo.it - cellie.giovanni@ingpec.eu

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale  
fanno parte gli allegati dal n.1 al n.9.

## **SOMMARIO**

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SOMMARIO .....                                                                                                             | 2  |
| PREMESSA.....                                                                                                              | 4  |
| LOTTO 1 .....                                                                                                              | 5  |
| Piena proprietà del.....                                                                                                   | 5  |
| TERRENO AGRICOLO .....                                                                                                     | 5  |
| SITO IN AGRO DI CONVERSANO (BA).....                                                                                       | 5  |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....                                                           | 5  |
| 1.1 Descrizione sintetica .....                                                                                            | 5  |
| 1.2 Identificazione catastale.....                                                                                         | 5  |
| 1.3 Coerenze .....                                                                                                         | 5  |
| 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....                                                                      | 5  |
| 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....                                                                                         | 6  |
| 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....                                              | 6  |
| 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....                                 | 6  |
| 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....                                                                               | 6  |
| 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....                                                                                  | 7  |
| 5.1 Attuali e precedenti proprietari.....                                                                                  | 7  |
| 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....                                                                        | 7  |
| 6.1. Pratiche edilizie.....                                                                                                | 7  |
| 6.2. Situazione urbanistica.....                                                                                           | 7  |
| 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....                                                                                             | 8  |
| 7.1. Conformità edilizia .....                                                                                             | 8  |
| 7.2. Conformità catastale.....                                                                                             | 8  |
| 8. DESCRIZIONE ANALITICA .....                                                                                             | 8  |
| 8.1 Descrizione della zona .....                                                                                           | 8  |
| 8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....                                                                             | 9  |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....                                                                                | 10 |
| 9.1 Metodologia estimativa .....                                                                                           | 10 |
| 9.1 Sviluppo valutazione.....                                                                                              | 11 |
| LOTTO 2 .....                                                                                                              | 13 |
| Quota indivisa pari a 1/2 della .....                                                                                      | 13 |
| VILLA UNIFAMILIARE ED ANNESSA AREA PERTINENZIALE ESTERNA ATTREZZATA A<br>GIARDINO, CON PISCINA E MANUFATTI ACCESSORI ..... | 13 |
| SITA IN AGRO DI Ceglie Messapica (BR) ALLA CONTRADA FEDELE GRANDE .....                                                    | 13 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....                                                           | 13 |

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 Descrizione sintetica .....                                                            | 13 |
| 1.2 Identificazione catastale .....                                                        | 14 |
| 1.3 Coerenze .....                                                                         | 15 |
| 2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....                     | 15 |
| 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....                                                         | 15 |
| 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....              | 15 |
| 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... | 15 |
| 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....                                               | 16 |
| 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....                                                  | 19 |
| 5.1 Attuali e precedenti proprietari.....                                                  | 19 |
| 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....                                        | 20 |
| 6.1. Pratiche edilizie.....                                                                | 20 |
| 6.2. Situazione urbanistica.....                                                           | 20 |
| 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....                                                             | 22 |
| 7.1. Conformità edilizia .....                                                             | 22 |
| 7.2. Conformità catastale.....                                                             | 24 |
| 8. DESCRIZIONE ANALITICA .....                                                             | 24 |
| 8.1 Descrizione della zona .....                                                           | 24 |
| 8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....                                             | 25 |
| 8.3 Consistenza: .....                                                                     | 32 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....                                                 | 33 |
| 9.1 Metodologia estimativa .....                                                           | 33 |
| 9.2 Sviluppo valutazione.....                                                              | 33 |
| 9.3 Considerazioni in merito alla comoda divisibilità.....                                 | 36 |
| 9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria .....                                 | 37 |

## **PREMESSA**

L'Avv. Paola SAVINO, curatore del fallimento in epigrafe, con istanza in data 07/03/2019, depositata in data 10/03/2019, ha chiesto al Giudice Delegato Dott. Francesco CAVONE di voler nominare lo scrivente quale perito per la valutazione di stima dei beni immobili appartenenti alla massa attiva del fallimento di

Con provvedimento depositato in Cancelleria in data 20/03/2019 il GI, recependo la predetta istanza, ha autorizzato la nomina dello scrivente CTU Ing. Giovanni CELLIE che, in data 08/04/2019 ha dichiarato di accettare l'incarico.

I beni immobili appartenenti alla massa attiva del presente fallimento, come risultanti dalle visure catastali trasmesse allo scrivente con pec in data 16/04/2019 dal curatore Avv. Paola SAVINO, risultano essere i seguenti:

*–Terreno in agro di Conversano (BA), in NCT al foglio 39, p.lla 465, are 19.20;  
–Fabbricato ad uso residenziale con annessi terreno pertinenziale e manufatti accessori, sito in agro di Ceglie Messapica (BR), in NCT al foglio 84, p.lla 91, ente urbano di are 33.82, ed in NCEU al foglio 84, p.lla 91, sub.1 cat. A/7, sub.2 cat C/6 e sub.3 cat. C/2.*

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione, ed in particolare per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici quali il Tribunale di Bari, l'Agenzia del Territorio di Brindisi e Bari, l'Ufficio Tecnico Comunale di Conversano (BA) e Ceglie Messapica (BR), lo scrivente si è avvalso dell'uso del mezzo proprio.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente ai beni immobili oggetto di perizia, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente CTU ha espletato presso gli stessi immobili i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, amministrativa presso l'UTC e catastale presso l'Agenzia del Territorio, di cui si espongono di seguito i risultati.

Concluse le indagini preliminari ed in base alla natura e consistenza delle unità immobiliari rientranti nella massa attiva del fallimento, è possibile definire due distinti lotti di vendita, ovvero:

## LOTTO 1

### Piena proprietà del TERRENO AGRICOLO

SITO IN AGRO DI CONVERSANO (BA) ALLA CONTRADA GORGORENZO

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

##### 1.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del terreno agricolo** costituito da un unico appezzamento di forma rettangolare coltivato a frutteto, dell'estensione complessiva di are 19.20, sito in agro di Conversano (BA) alla contrada Gorgorenzo, a circa 600 m dai margini del territorio comunale, lungo il versante esposto a nord/ovest (*si veda* ['Allegato n.1a: LOTTO 1 - Elaborati grafici rif. Tavv. 1-2 e 'Allegato n.2a: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

##### 1.2 Identificazione catastale

Il terreno agricolo di cui al presente LOTTO 1 risulta censito in NCT del Comune di Conversano (BA) come di seguito:

- **foglio 39, particella 465 del catasto terreni**, qualità seminativo arborato, classe 2, consistenza are 19.20, reddito dominicale € 11,40, reddito agrario € 7,44, dati derivanti da frazionamento del 21/06/1976 in atti dal 06/06/1986 Rotondo Berardino (n.335376), partita 14404, intestato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

(*si veda* ['Allegato n.3a: LOTTO 1 - Atti catastali](#)).

##### 1.3 Coerenze

Il terreno di cui al presente LOTTO 1 confina a sud/est con pubblica viabilità, a nord/est con particelle 1879 e 1880, a nord/ovest con p.lla 32, a sud/ovest con tratturo interpoderale, salvo altri.

#### 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il terreno di cui al presente LOTTO 1 è in possesso e nella piena disponibilità della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria esclusiva dello stesso bene.

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo, la manutenzione ordinaria dello stesso terreno agricolo, in cui sono presenti alberi da frutto di vario genere, allo stato attuale non avviene a cura della società proprietaria bensì se ne occuperebbe di fatto il sig. \_\_\_\_\_, fratello della precedente proprietaria dello stesso

terreno, sig.ra \_\_\_\_\_ e proprietario del fondo adiacente lungo il confine esposto a nord/est (p.lle 1879 ed 1880).

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

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU dalla \_\_\_\_\_ con riferimento al bene immobile costituente il presente LOTTO 1, 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: Nessuna.

**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: Nessuna;

**3.2.2.** Pignoramenti e sentenze di fallimento

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** n.142, repertorio n.6796 emessa dal Tribunale di Bari in data 26/11/2018, depositata in data 27/11/2018, trascritta a Bari in data 27/12/2018, al n.57306 registro generale e n.40784 registro particolare, a favore della massa dei creditori del fallimento n.138 Reg. Fall. 2018 della società \_\_\_\_\_, con sede legale in Bari

**3.2.3.** Altre trascrizioni: Nessuna.

**3.2.4.** Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**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 e precedenti proprietari

Dall'indagine espletata dallo scrivente CTU è emerso che il terreno di cui al presente LOTTO 1 allo stato attuale è di proprietà esclusiva della società

con sede in ad oggi  
denominata con sede in

, in virtù di atto di compravendita per notaio Francesco DENORA in data 06/04/2005, repertorio n.36751/13193, trascritto a Bari in data 14/04/2005, registro generale n.18035, registro particolare n.11704, contro la sig.ra

quest'ultima proprietaria da ante ventennio (*si veda [l'Allegato n.6a: LOTTO 1 - Nota di trascrizione in data 14/04/2005 presso l'Agenzia delle entrate di BARI](#)*).

## 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. SUE n.31833/2019, rilasciato in data 03/10/2019 dal Direttore dell'Area Urbanistica del Comune di Conversano (BA), a seguito di apposita richiesta presentata dallo scrivente CTU è emersa la seguente tipizzazione urbanistica:

- **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il terreno ricade interamente in "Zona agricola speciale E2".

Relativamente alle prescrizioni urbanistiche di detta zona, il medesimo certificato riporta quanto disposto alle pagg. 37 e 38 delle NTA, ovvero:

**"Art.24 – Zona agricola speciale – E2 -**

*La presenza sulla zona agricola di tipici valori paesistici, anche non vincolati ai sensi di legge, comporta in sede di strumentazione urbanistica, la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiario a 0,01 mc/mq, con l'obbligo di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona E2 e di concentrazione delle volumetrie agricole e dei servizi collettivi in zone tali da non recar danno al paesaggio. Si dovranno rispettare, pertanto i seguenti indici e parametri:*

*If. = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,01 mc/mq,*

*H. = Altezza max. del fabbricato = 4,5 m,*

*Dc. = Distanza dai confini = m.5,*

*Df. = Distacco tra i fabbricati = m.10,*

*Ds. = Distanza dalla strada m.20 rispetto alla viabilità marginale.*

**- Norme comuni alle zone agricole -**

*Ai fini della salvaguardia degli insediamenti esistenti e del corretto inserimento dei nuovi nell'agro su tutto il territorio comunale e per qualsiasi operazione edilizia ed urbanistica tendente a trasformare il territorio sono obbligatori i seguenti punti:*

- a) tinteggiatura in colore bianco calce delle pareti esterne o mantenimento delle stesse a pietra viva, per le nuove costruzioni, per quelle esistenti sono ammessi il bianco o i colori tradizionali preesistenti;*
- b) tetti possibilmente piani: eventuali tetti spioventi da farsi in pietra bianca o grigia;*
- c) divieto assoluto di mansarde, di abbaini;*
- d) divieto di costruire archi policentrici o in stile gotico o moresco;*
- e) andamento rigorosamente rettilineo dei muretti evitando quindi merlature medioevali e archetti a (U);*
- f) la costruzione di pensiline è possibile soltanto quando non contrasta con l'ambiente preesistente;*
- g) divieto assoluto di rivestimenti in marmo, travertino o pietre lucidate;*
- h) recinzione in murature a secco oppure in muratura di blocchetti di cemento intonacati ed imbiancati a latte di calce."*

*(si veda [l'Allegato n.5: LOTTO 1 - Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. SUE n.31833/2019 del 03/10/2019](#)).*

## **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 1 è ubicato nell'agro del Comune di Conversano (BA), avente circa 26.171 abitanti. Esso sorge a circa 30 km a sud di Bari, sui primi rilievi della Murgia, a 219 m slm, e domina il territorio circostante sino al mare Adriatico che dista circa 8 km. Il paesaggio intorno è quello tipico della Puglia, molto verde, per la presenza di frutteti, uliveti, vigneti, mandorleti e soprattutto ciliegeti destinati all'esportazione. Confina a nord col comune di Mola, a nord/Est con Polignano, a sud/est con Castellana, a sud con Putignano, a sud/ovest con Turi e a nord/ovest con Rutigliano, tutti Comuni del territorio Provinciale di Bari. La superficie del territorio (127 km<sup>2</sup>) è una tra le più estese del sud/est barese. In particolare il terreno agricolo di cui al presente LOTTO 1 è ubicato alla contrada Gorgorenzo a

circa 600 m dai margini del territorio comunale, lungo il versante esposto a nord/ovest (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 1 - Elaborati grafici rif. Tavv. 1-2](#)).

## 8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

Il terreno di che trattasi, avente superficie complessiva pari a 19.20 are, è costituito da un unico appezzamento di forma rettangolare allungata in direzione nord/ovest-sud/est (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 1 Elaborati grafici](#)).



Detto terreno è situato alla quota di circa 190 m sul livello medio del mare e presenta morfologia pianeggiante. Lo stesso risulta privo di recinzione lungo i propri confini ed è delimitato sul versante a sud/est dalla pubblica viabilità, sul versante a nord/est con tratturo interpoderale di altrui proprietà, protetto a mezzo di apposita sbarra in ferro, sul versante a nord/ovest da muretto in pietra calcarea disposta a secco, dell'altezza di circa 30 cm, e lungo il confine a sud/ovest da tratturo interpoderale sistemato con stabilizzato di cava, il cui accesso è protetto dalla presenza di una sbarra in ferro. Quest'ultimo tratturo privato risulta di uso comune tra il terreno oggetto di stima e le proprietà adiacenti e retrostanti allo stesso fondo, alle quali consente l'accesso, e precisamente con le p.lle 33, 31, 1869 e 32.

Sul presente appezzamento non insistono organismi edilizi, lo stesso si trova allo stato coltivato e curato ed al suo interno sono presenti i seguenti alberi:

- 10 ulivi (8 di media mole e 2 di piccola mole) di cui 6 ubicati lungo i confini a sud/ovest e sud/est e 4 collocati in posizione interna all'appezzamento;
- 5 ciliegi;
- 1 fico;
- 2 mandorli;
- 1 pesco;

- 2 prugni;
- 1 fico d'india;
- 2 peri "falsa recchia".

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

### **9.1 Metodologia estimativa**

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, 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.

Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona degli'immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agl'immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;

3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli

immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale del terreno di cui al presente LOTTO 1.

### **9.1 Sviluppo valutazione**

Considerato che l'appezzamento di terreno di cui alla presente relazione ricade interamente in zona tipizzata come "ZONA AGRICOLA SPECIALE E2" ai sensi del vigente PRG del Comune di Conversano (BA). Inoltre considerato che lo stesso terreno non esprime capacità edificatoria data la propria limitata estensione (19.20 are) ed è coltivato con la presenza di alberi da frutto, si ritiene corretto stimare lo stesso bene quale terreno agricolo.

A tale scopo lo scrivente ha consultato preliminarmente i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla Regione Agraria n°6 della Provincia di Bari, Comuni di: Acquaviva delle Fonti, Casamassima, Conversano, Sammichele di Bari, Sannicandro di Bari e Turi, Annualità 2013 (ossia la più recente pubblicata). In particolare il Valore Agricolo Medio relativo alla coltura "Frutteto" risulta pari a €/Ha 18.100,00, ovvero pari ad **€/mq 1,8100** (si veda [l'Allegato n.9: Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari, annualità 2013, Regione Agraria n°6](#)).

A questo punto nonostante le caratteristiche di ordinarietà del terreno oggetto di stima, ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto della sua favorevole posizione, prospiciente la pubblica viabilità, che ne facilita l'accesso anche con mezzi ai fini della conduzione agricola del fondo. Tanto premesso, a parere dello scrivente si può congruentemente aumentare il suddetto valore unitario

ordinario, assumendo ai fini della stima il **valore venale unitario pari ad €/mq 3,00 per l'intera superficie fondiaria.**

Ne consegue che il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 1, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale di €/mq 3,00 e la superficie catastale complessiva di 1.920,00 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = 3,00 \text{ €/mq} \times 1.920,00 \text{ mq} = €5.760,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, come richiesto dal quesito n.2, occorre applicare un abbattimento forfettario<sup>1</sup> pari al 15% del valore di stima poc'anzi determinato.

**Ne consegue che per il presente:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO 1</b><br><b>PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO AGRICOLO SITO IN AGRO DI CONVERSANO (BA) ALLA CONTRADA GORGORENZO, CENSITO IN NCT AL FOGLIO 39, P.LLA 465, QUALITÀ SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, SUPERFICIE 19.20 ARE, REDDITO DOMINICALE € 11,40, REDDITO AGRARIO € 7,44.</b> |
| <b>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</b><br>$V = € 5.760,00 \times 0,85 = € 4.896,00$                                                                                                                                                                  |
| <b>Che si ritiene di poter arrotondare a</b><br><b>V = € 5.000,00</b><br><b>(euro cinquemila/00)</b>                                                                                                                                                                             |

<sup>1</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.

**LOTTO 2**  
**Quota indivisa pari a 1/2 della**  
**VILLA UNIFAMILIARE ED ANNESSA AREA**  
**PERTINENZIALE ESTERNA ATTREZZATA A GIARDINO,**  
**CON PISCINA E MANUFATTI ACCESSORI**  
SITA IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA FEDELE GRANDE

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**1.1 Descrizione sintetica**

Proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 della villa unifamiliare con annessa area pertinenziale esterna attrezzata a giardino con stagno, piscina e manufatti accessori, quali gazebo per il soggiorno-pranzo, forno a legna e locale spogliatoio-wc, sita in contrada Fedele Grande dell'agro di Ceglie Messapica (BR), con accesso prospiciente la strada provinciale n.23. L'unità abitativa, per la quale è tuttora pendente una domanda di condono edilizio ex legge n.47/1985, si sviluppa interamente al piano terra/rialzato e presenta superficie lorda complessiva di 390,57 mq e superficie utile complessiva di 300,76 mq, con annesse verande coperte della superficie lorda complessiva pari a 134,21 mq, scala esterna retrostante della superficie di 12,69 mq ed un balcone della superficie lorda di 5,71 mq. Il sottostante piano seminterrato, posto nella parte retrostante del fabbricato è adibito a garage e deposito. Detto seminterrato presenta superficie lorda complessiva pari a 183,16 mq e superficie utile complessiva pari a 141,56 mq, oltre ad un deposito sottoscala della superficie lorda di 8,88 mq e superficie utile pari a circa 5,00 mq. Il tutto con circostante area pertinenziale esterna pavimentata carrabile della superficie lorda di 943,44 mq, e giardino sistemato a verde della superficie lorda di 2.264,02 mq. Il giardino è attrezzato con manufatti accessori, tutti realizzati in assenza di titolo edilizio successivamente alla presentazione della suddetta istanza di condono edilizio, allo stato in parte non sanabili. In particolare trattasi della piscina avente superficie di circa 142,30 mq (superficie totale comprensiva dell'area pertinenziale alla piscina pari a 386,10 mq circa), due gazebo in legno, di cui il primo avente superficie lorda di 29,67 mq adibito a pranzo-soggiorno, ed il secondo avente superficie lorda di 15,34 mq attrezzato per la cucina con forno a legna e barbecue, oltre ad un locale igienico-spogliatoio avente superficie lorda pari a 5,97 mq e superficie utile di 4,05 mq (*si veda [l'Allegato n.1b: LOTTO 2 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2b: LOTTO 2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

## 1.2 Identificazione catastale

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ceglie Messapica (BR) come di seguito:

- **foglio 84, particella 91 del catasto terreni**, qualità ente urbano di are 33.82, Partita 1, dati derivanti da Tipo mappale del 06/05/2003 protocollo n.39126 in atti dal 06/05/2003 (n.1544.1/2003);
- **foglio 84, particella 91, sub.1 del catasto fabbricati**, categoria A/7, classe U, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 488 mq, totale escluse aree scoperte 476 mq, rendita € 1.510,64, indirizzo contrada Fedele Grande, piano T, dati derivanti da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art.14 DL 201/2011, intestato a

con sede in

per la quota di proprietà indivisa pari ad 1/2 ciascuno;

- **foglio 84, particella 91, sub.2 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 4, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 50 mq, rendita € 116,20, indirizzo contrada Fedele Grande, piano T, dati derivanti da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/06/1986 in atti dal 23/03/1992 (n.442/1986), intestato a

la quota di proprietà indivisa pari ad 1/2 ciascuno;

- **foglio 84, particella 91, sub.3 del catasto fabbricati**, categoria C/2, classe 3, consistenza 100 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 356,36, indirizzo contrada Fedele Grande, piano T, dati derivanti da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/06/1986 in atti dal 23/03/1992 (n.442/1986), intestato a

la quota di proprietà indivisa pari ad 1/2 ciascuno.

**NOTA:** dalle risultanze dello stato dei luoghi, ovvero come delimitato dal sistema di recinzione (muretto con soprastante rete metallica) esposto lungo il confine ad est/nord-est, è emerso che rientra a far parte della consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di perizia la fascia di terreno di altrui proprietà, censito in NCT come di seguito:

- **foglio 84, particella 213, del catasto terreni**, qualità ficheto, classe 1, di are 08.00, Partita 23633, reddito dominicale € 5,99, reddito agrario € 3,72, dati derivanti da frazionamento del 01/04/1983, in atti dal 05/11/1985 notaio

per l'intera quota di proprietà.

(si veda [\*\*'Allegato n.3b: LOTTO 2 - Atti catastali\*\*](#)).

### **1.3 Coerenze**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 confina a nord/nord-ovest con strada provinciale n.23 da cui avviene l'accesso, ad est/nord-est con p.lla 213 (di altrui proprietà ma di fatto costituente parte integrante del compendio immobiliare oggetto di perizia, come meglio precisato in risposta al successivo paragrafo 4), a sud/sud-est con p.lla 150 (di proprietà dell'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese), a sud/ovest con p.lla 260, salvo altri.

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

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 è in possesso e nella piena disponibilità dei comproprietari dello stesso bene, ovvero la sig.ra

e la curatela del fallimento della società &

, ciascuno per la quota indivisa pari ad ½.

Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, il compendio immobiliare risulta occupato ad uso abitativo dal sig.

quale amministratore unico della predetta

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

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU dalla con riferimento al compendio immobiliare costituente il presente LOTTO 2, 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: Nessuna.

**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 Concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Brindisi in data 05/04/2018 al n.5226 registro generale ed al n.613 registro particolare, derivante da ruolo, per atto dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE del 04/04/2018, repertorio n.5109/1418, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM), cf 13756881002, contro la società

Detta ipoteca grava sulla quota indivisa pari ad ½ di proprietà della suddetta società relativamente alla sola unità immobiliare appartenente al compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2, censita in NCEU al foglio 84, p.lla 91, sub.3, cat. C/2.

Importo ipoteca: € 59.671,78; Importo capitale: € 29.835,89;

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano al 2% del valore più basso tra il valore di vendita giudiziaria e l'importo dell'ipoteca, per imposta ipotecaria; oltre ad € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

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

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** n.142, repertorio n.6796 emessa dal Tribunale di Bari in data 26/11/2018, depositata in data 27/11/2018, trascritta a Bari in data 27/12/2018, al n.57306 registro generale e n.40784 registro particolare, a favore della massa dei creditori del fallimento n.138 Reg. Fall. 2018 della società , con sede legale in Bari

**3.2.3. Altre trascrizioni:** Nessuna.

**3.2.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

**3.2.3. Altre trascrizioni:** Nessuna.

**3.2.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

*(si veda [l'Allegato n.4: Ispezione ipotecaria](#)).*

## **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il presente LOTTO 2 è costituito da una villa unifamiliare con annessa pertinenziale esterna attrezzata a giardino, con piscina e manufatti accessori; pertanto, non appartenendo ad un edificio di tipo condominiale, non è assoggettato a spese di tal genere.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso compendio immobiliare 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.

Tanto premesso, si precisa inoltre quanto segue:

- 1) All'esito delle indagini catastali ed ipotecarie espletate è emerso che all'interno

della delimitazione fisica del compendio immobiliare costituita da muretto di recinzione, sia pure di diversa fattura lungo i quattro lati, risulta di fatto accorpata una porzione di terreno di altrui proprietà. Trattasi della particella 213 del foglio 84, ubicata in corrispondenza del fronte esposto a est/nord-est, avente estensione di 800 mq; il tutto come meglio rappresentato graficamente nell'[Allegato n.1b, Tav. 6](#) e nell'[Allegato n.3b](#). L'intera estensione di detta p.lla 213 risulta parte integrante dell'area esterna del compendio oggetto di perizia, adiacente alla particella 91 lungo il confine sulla predetta esposizione ad est/nord-est. In tale superficie ricade parte dell'area verde attrezzata con lo stagno ed essenze arboree ed arbustive di tipo ornamentale, e parte dell'area sistemata a piscina, laddove risulta peraltro ubicato il locale tecnico interrato, dov'è alloggiato l'impianto di depurazione e trattamento dell'acqua di detta piscina;

- 2)** Come meglio riportato in risposta al successivo paragrafo 7. *Giudizi di conformità*, il fabbricato principale, ovvero la villa unifamiliare appartenente al presente LOTTO 2 risulta realizzata in assenza di titolo abilitativo per la quale è ancora pendente istanza di condono edilizio ex Legge 47/85. I manufatti accessori presenti nell'ambito del giardino pertinenziale esterno a servizio del suddetto fabbricato, quali una piscina, due gazebo, di cui uno attrezzato a pranzo-soggiorno, e l'altro attrezzato con forno e barbecue a legna con piani di lavoro per la cucina all'aperto, oltre ad un adiacente locale igienico, sono stati realizzati in epoca successiva alla suddetta domanda di condono edilizio, ed anch'essi in assenza di titolo autorizzativo. Detti manufatti non rientrano tra le opere oggetto della menzionata domanda di condono edilizio. Pertanto, gli stessi manufatti risultano essere opere abusive ed allo stato non sanabili. In particolare la sanabilità dei due gazebo potrà essere accordata, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, all'esito del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria del fabbricato principale a conclusione della suddetta pratica di condono; ovvero dopo aver integrato la documentazione richiesta dall'UTC di Ceglie Messapica con nota prot. n.22895 del 23/07/2018, che comprende tra l'altro la quantificazione del pagamento a conguaglio per oblazione ed oneri (*si veda* [l'Allegato n.7b: LOTTO 2 – Nota UTC di Ceglie Messapica prot. n.22895 del 23/07/2018](#)).

Per quanto riguarda la piscina della superficie di 142,30 mq, ed i relativi vani tecnici, oltre al locale igienico esterno della superficie lorda di 5,97 mq, tali manufatti non risultano regolarizzabili in sanatoria. Infatti, la piscina risulta di gran lunga eccedente la misura massima di 40 mq, prescritta dalle linee guida del PPTR vigente, mentre il locale igienico costituisce ulteriore volumetria urbanistica

non assentibile. Ne consegue che sia la piscina (locali tecnici interrati compresi) e sia il locale igienico esterno, dovranno essere rimossi con il ripristino dello stato dei luoghi antecedente la realizzazione dei medesimi, il tutto previa richiesta di apposita autorizzazione edilizia.

**Considerato tutto quanto innanzi, in ossequio a quanto disposto dall'art.46, comma 5 del DPR 380/2001**, l'aggiudicatario per quanto alla propria quota di proprietà indivisa pari ad 1/2, ed eventualmente di concerto con il comproprietario dell'altra quota di 1/2, ai fini della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico dei manufatti edilizi, realizzati nell'ambito del compendio immobiliare di cui alla presente relazione tecnica giudiziale, dovrà prioritariamente procedere ai seguenti adempimenti:

- a) subentrare, attraverso apposita domanda di voltura, alla pratica di condono edilizio n.1727, prot. n.10584 del 05/06/1986, onde provvedere al completamento istruttorio già predisposto dall'UTC con nota prot. n.22895 del 23/07/2018, finalizzato al conseguimento del Permesso di Costruire in sanatoria del fabbricato principale. Fatti salvi eventuali aggiornamenti richiesti dall'UTC al momento della presentazione della richiesta di completamento dell'istruttoria di sanatoria;
- b) presentare istanza di sanatoria edilizia per la regolarizzazione dei due gazebo in legno;
- c) presentare istanza di autorizzazione edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi previa rimozione della piscina e del locale WC esterno.

Il tutto come da quantificazione riportata al paragrafo 7.1 – conformità edilizia, per un importo complessivo pari a circa € 85.000,00, ovvero pari alla **quota di spettanza dell'aggiudicatario pari ad 1/2, ovvero pari ad € 42.500,00, che sarà detratto dall'importo complessivo di stima dell'intero compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2;**

**3)** Altro onere a carico dell'aggiudicatario, il cui importo trova copertura nella somma generale innanzi indicata, è quello dell'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto di trattamento e smaltimento dei reflui domestici, attraverso la realizzazione di apposito impianto costituito da fossa imhoff ed annesso sistema di smaltimento delle acque chiarificate a mezzo di sistema idraulico di sub irrigazione, ovvero in ottemperanza al Regolamento Regionale n.9/2015;

**4)** Ultimo onere a carico dell'aggiudicatario, il cui importo trova anch'esso copertura nella somma generale innanzi indicata, è quello relativo alla pratica amministrativa per il conseguimento del certificato di agibilità, che potrà essere ottenuto al buon esito di tutte le regolarizzazioni edilizie ed impiantistiche di cui

innanzi.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuali e precedenti proprietari

Dall'indagine espletata dallo scrivente CTU è emerso che il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 allo stato attuale è in comproprietà tra la sig.ra

con  
per la quota di proprietà indivisa pari ad 1/2  
ciascuno.

- La quota indivisa pari ad 1/2 di proprietà (non ricadente nella massa attiva del presente fallimento) in capo alla predetta sig.ra è pervenuta alla stessa in virtù di atto di compravendita per notaio GROSSO Giuseppe in data 30/12/1986, repertorio n.4748, trascritto a Brindisi in data 08/01/1987, registro generale n.297, registro particolare n.270, contro i coniugi sigg.ri

e  
in  
comunione dei beni. (si veda ['Allegato n.6b: LOTTO 2 - Nota di trascrizione in data 08/01/1987 presso l'Agenzia delle entrate di BRINDISI](#));

- **La quota indivisa pari ad 1/2 di proprietà in capo alla predetta società**  
(ricadente nella massa attiva del presente fallimento) è pervenuta alla stessa in virtù di verbale di trasferimento del 06/11/2009 protocollo n.BR0041494, Voltura in atti dal 07/04/2017, Repertorio n.8811, Rogante notar ARMENIO, Sede Locorotondo (BA), Registrazione UR, Sede Gioia Del Colle (BA), n.11347 del 09/11/2009, verbale di assemblea (n.3377.1/2017), contro la società

aveva acquisito la proprietà della quota di 1/2 del compendio immobiliare di che trattasi in virtù di Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Brindisi in data 17/09/2009, trascrizione in atti dal 24/09/2009, Repertorio n.12, contro il sig.

(si veda ['Allegato n.6c: LOTTO 2 - Copia del verbale di trasferimento del Tribunale di Brindisi in data 17/09/2009](#)).

A quest'ultimo, sig. la proprietà della propria quota indivisa di 1/2 dello stesso compendio era pervenuta in virtù del medesimo atto di compravendita innanzi citato, a rogito del notaio GROSSO Giuseppe in data 30/12/1986.

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 6.1. Pratiche edilizie

Con riferimento al fabbricato principale ad uso residenziale ed annessi manufatti accessori di cui al presente LOTTO 2, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ceglie Messapica è emerso che gli stessi risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo. Relativamente al solo fabbricato principale ad uso abitativo, agli atti del suddetto Ufficio Tecnico si è riscontrata la presenza della seguente pratica per la definizione di illecito edilizio:

- **Domanda di condono edilizio ex Legge 47/85, pratica n.1727**, presentata dal sig. \_\_\_\_\_ acquisita dall'UTC al prot. n.10584. Come riportato nella Certificazione emessa dall'UTC di Ceglie Messapica in data 14/01/1998, la suddetta domanda di condono *"si riferisce ad un abuso commesso in c.da Frutto su terreno riportato in catasto al fg 84 ptc 91 per un volume totale di mc. 1350 ed una superficie utile abitabile di mq 252 e per servizi ed accessori mq 131,39. Si precisa che per tale pratica più volte è stata richiesta la documentazione integrativa prevista dalla legge n.47/85. Inoltre detta pratica risulta intestata a \_\_\_\_\_"* (si veda ['Allegato n.7a: LOTTO 2 - Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ceglie Messapica](#)).
- alcuna pratica è emersa con riferimento ai manufatti accessori (piscina, gazebo e locale igienico) presenti nell'ambito del giardino pertinenziale al suddetto fabbricato principale.
- Il compendio immobiliare ad uso abitativo non è dotato di certificato di agibilità; lo stesso potrà essere conseguito all'esito delle regolarizzazioni edilizie a farsi come indicato nel successivo paragrafo 7.1. conformità edilizia.

### 6.2. Situazione urbanistica

- **PUG – Piano Urbanistico Generale** vigente, il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 ricade in area tipizzata *"CR2 - Contesti Rurali Multifunzionali di tipo produttivo a Valenza Panoramica e Naturalistica - (Zona omogenea D4)"*.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta zona, la NTA del PUG prescrive quanto segue:

**"4.3.2.b Contesti rurali multifunzionali di tipo produttivo a valenza panoramica e naturalistica – CR2**

*Interessano prevalentemente la collina di Montevicoli che costituisce un complesso denso di emergenze geomorfologiche, storico-culturali e soprattutto botanico - vegetazionali.*

*In un ambito territoriale in cui la spinta alla residenza in zona rurale, tipica dell'abitato diffuso della Valle dei Trulli, anticamente era legata all'attività agricola si registra nella zona di*

Montevicoli, a partire dagli anni 50 del secolo scorso, cioè nella parte più panoramica e più attrattiva del territorio cegliese, una spinta alla incontrollata realizzazione di prime e seconde case, molte di notevole fattura e con piscina, probabilmente favorita anche da un distratto permissivismo edificatorio.

Nell'area si insediano anche alcune attività di ristorazione che contribuiscono ad esaltare una gastronomia di assoluta eccellenza nel contesto pugliese.

La salvaguardia degli aspetti paesaggistico ambientali e degli assetti idraulico forestali rappresentano le linee guida di un'azione che dev'essere funzionale alla fruizione di tale contesto attraverso azioni che privilegino la mobilità lenta, attività ricreative, valorizzazione della gastronomia, limiti ad ulteriori insediamenti residenziali.

Il PUG persegue l'obiettivo di:

- salvaguardare la naturalità dell'area;
- controllare e mitigare il rischio idraulico del territorio;
- incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente;
- favorire la mobilità lenta;
- incentivare l'insediamento di strutture per l'incremento della gastronomia;
- prevedere strutture per il tempo libero e la ricreazione;
- salvaguardare il paesaggio naturalistico;
- mitigare degli effetti di una urbanizzazione senza regole;
- introdurre norme che tutelino le falde acquifere, stante la delicatezza del sito;
- realizzare piste per la mobilità lenta;

Il PUG si attua secondo le seguenti procedure attuative e indici urbanistici:

**a) destinazioni d'uso consentite: attività di ristorazione.**

Gli interventi sono subordinati alla redazione di PUE di iniziativa pubblica o privata attraverso la definizione di comparti la cui dimensione minima deve essere pari a 24.000 mq.; le superfici a standard vanno dimensionate ai sensi dell'art. 5 del D.I. 1444/68.

I.T. 0,2 mc/mq.

H max : 3,50 mt.;

E' consentita la realizzazione della casa del custode nei limiti max di 120 mq di superficie lorda coperta.

Nella redazione dei PUE:

- Dovrà essere garantita una Superficie Permeabile non inferiore al 70% della superficie del lotto.
- Le superfici a parcheggio e o carrabili devono essere realizzate secondo una delle seguenti modalità costruttive anche combinate tra di loro:
  - con elementi lapidei locali e/o con masselli autobloccanti in argilla posati a secco atti a determinare una superficie drenante funzionale ad un rapido passaggio delle acque meteoriche nel sottosuolo che assicurino comunque una permeabilità dei giunti e delle aperture superficiali con una capacità drenante non inferiore al 20% della superficie;
  - con grigliato erboso carrabile in materiale plastico ecocompatibile ad alveoli, posato in opera su misto di cava a permeabilità totale.
- Dovrà essere limitata il più possibile la realizzazione di nuovi tracciati viari e comunque gli stessi non dovranno essere impermeabilizzati.
- Dovrà essere garantita la qualità paesaggistica e la continuità ecologica degli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, aree di pertinenza, ecc) con:
  - elementi di connessione quali filari di alberi, quinte arborate/arbustive lungo la viabilità di piano e disegnando il sistema del verde in maniera più possibile continua;
  - specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono;
- Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con muretti a secco;
- I muretti a secco esistenti dovranno essere salvaguardati nei limiti delle previsioni degli stessi PUE.

**b) destinazioni d'uso consentite: connesse alla fruizione del tempo libero con intervento edilizio diretto.**

*Lotto minimo: 16.000 mq. pari circa al doppio della storica misura locale del "tomolo"  
IF: 0,015 mc/mq solo per strutture connesse al tempo libero e lo sport quali piccoli chioschi bar  
e/o ristorazione, depositi di attrezzi finalizzati allo sport ed alla ricreazione.  
H max : 3,50 mt.;  
Nel PUG/P detto contesto viene classificato come Zona D4 (produttiva di ristorazione)."*

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **7.1. Conformità edilizia**

Come già detto al precedente paragrafo 6.1 – *Pratiche edilizie*, il fabbricato principale di cui al presente LOTTO 2 risulta realizzato in assenza di titolo autorizzativo; lo stesso è oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, pratica n.1727. Al riguardo, con nota prot. n.22895 del 23/07/2018 l'Ufficio Tecnico di Ceglie Messapica ha comunicato all'intestatario della suddetta pratica di condono, sig. INCAGNOLI Massimo, quanto di seguito riportato:

*"la pratica è tutt'ora carente della documentazione prevista per l'ottenimento della sanatoria ai sensi dell'art.35 della Legge n.47/85 ed in particolare:*

- ***Visure e planimetrie catastali aggiornate;***
- ***Delle somme da versare a congruaglio come da calcolo allegato;***
- ***Perizia giurata e certificato di idoneità statica;***
- ***Parere ex art.32 L.47/85 dell'AdB in seguito all'entrata in vigore delle NTA, art. 6, del PAI;***
- ***Della documentazione prevista per il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art.91 delle NTA del PPTR.***

*Per quanto sopra, fatta salva ogni altra ulteriore documentazione che si renderà necessaria, si comunica che, allo stato, il **permesso di costruire non può essere rilasciato**, stante l'obbligatorietà della documentazione prevista per Legge e quindi l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego del condono per carenza documentale.*

*Si sollecita pertanto l'integrazione della documentazione. Si porta a conoscenza infine che **la Legge limita ed inibisce l'uso ed il trasferimento di proprietà** degli immobili interessati da abusi edilizi sino alla loro regolarizzazione."*

In allegato alla suddetta nota dell'UTC sono riepilogate le opere oggetto di domanda di condono come di seguito:

*"Realizzazione di fabbricato per civile abitazione in C.da "Fedele Grande" consistente nella realizzazione di n.7 vani abitativi oltre n.3 bagni, ing., Dis. e n.2 verande coperte a p.t. e n.2 locali deposito/rimessa oltre a locale caldaia e sgombero a p.int. per una superficie pari a Su= 308,17 mq, Snr= 267,25 mq e Vol= 1300 mc circa in NCEU al fg. 84 ptc 91, sub.1, 2 e 3. Tip. 1; 3^ fascia; nessuna agevolazione."*

Nel prospetto del "CALCOLO di CONGRUITÀ" sono indicate le somme occorrenti per la definizione della pratica di condono alla data del 23/07/2018, come di seguito riportate:

- CONGUAGLIO OBLAZIONE = € 19.585,66

- CONGUAGLIO ONERI = € (27.047,10 + 115,00 + 700,00) = € 27.862,10

Il tutto per complessivi € 47.447,76.

(si veda [l'Allegato n.7b: LOTTO 2 – Nota UTC di Ceglie Messapica prot. n.22895 del 23/07/2018](#)).

Premesso quanto innanzi, i costi ad oggi occorrenti **per il completamento della suddetta domanda di condono edilizio** (a cui dovrà provvedere l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, come disposto dall'art.46, comma 5 del DPR 380/2001), a parere dello scrivente possono congruentemente essere stimati per un **importo complessivo pari ad € 60.000,00**, avendo conglobato in esso gli ulteriori interessi da calcolare sino all'attualità sulla suddetta somma già quantificata dall'Ufficio e le spese tecniche professionali necessarie per la definizione della pratica edilizia e la contestuale regolarizzazione degli atti catastali. Il tutto fatta salva una diversa quantificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale al momento dell'Istruttoria finale della pratica di condono presente agli atti.

Con riferimento invece ai manufatti accessori realizzati in assenza di titolo edilizio nell'area pertinenziale esterna (piscina e locale tecnico annesso, locale igienico esterno, gazebo ad uso soggiorno-pranzo all'aperto ed annesso gazebo attrezzato con forno a legna e cucina all'aperti), occorre considerare quanto segue ai fini della regolarizzazione<sup>2</sup> dei medesimi:

- presentare istanza di **autorizzazione edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi** previa rimozione della piscina e del locale WC esterno, in quanto opere edilizie non sanabili in base a quanto già espresso in risposta al paragrafo 4.. A riguardo **la spesa prevista** per tale regolarizzazione, comprensiva di spese tecniche professionali per l'istruzione della pratica edilizia di ripristino dello stato dei luoghi, oltre alle effettive spese da sostenere per le opere edili a farsi, previa rimozione dei manufatti predetti, **ammonta presuntivamente ad € 20.000,00 onnicomprensivi di oneri vari**;
- presentare istanza di **sanatoria edilizia per accertamento di conformità ex art.36 DPR 380/2001**, per la regolarizzazione dei due gazebo in legno. La spesa prevista per tale regolarizzazione comprensiva di spese tecniche professionali per l'istruzione della pratica edilizia, oltre alle spese a titolo di

---

<sup>2</sup> All'esito del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ex legge 47/1985 del fabbricato principale.

sanzione previste dal suddetto DPR 380/2001, **ammonta presuntivamente ad € 5.000,00 onnicomprensivi di oneri vari;**

Tanto premesso, l'importo complessivo da sostenere per la regolarizzazione edilizia relativa all'intero compendio immobiliare ammonta presuntivamente ad € 85.000,00 onnicomprensivi di oneri vari.

**In conclusione**, considerato che il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 ricade nella massa attiva del fallimento per la sola quota indivisa pari ad ½ di proprietà, **ai fini della regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare si dovrà considerare a carico dell'aggiudicatario la metà dell'importo innanzi indicato, ovvero per un importo pari ad € 42.500,00 onnicomprensivi di oneri vari, che sarà detratto dalla valutazione di stima del predetto LOTTO 2.**

## **7.2. Conformità catastale**

Dall'esame degli atti catastali inerenti le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 2 si sono riscontrate difformità rispetto al reale stato dei luoghi. In particolare si è riscontrata una diversa sagoma, consistenza e distribuzione interna delle planimetrie delle singole unità immobiliari, oltre al diverso posizionamento del fabbricato principale nella mappa catastale.

I costi occorrenti per la regolarizzazione delle suddette difformità catastali, oltre alle ulteriori variazioni necessarie all'esito delle regolarizzazioni edilizie inerenti i manufatti accessori, sono stati già conglobati nell'importo indicato innanzi al fine della regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare.

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

Criticità: **media.**

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA**

### **8.1 Descrizione della zona**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 è sito nel territorio agrario del Comune di Ceglie Messapica (BR), avente popolazione residente di circa 19.770 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 ed il Salento, in una zona collinare al confine con la pianura salentina chiamata Soglia messapica. Il Comune si trova a 31 km da Taranto ed a circa 35 km da Brindisi; confina con i Comuni di Ostuni (distanza 11 km), Villa Castelli (8 km), Francavilla Fontana (14 km) e San Michele Salentino (10 km) appartenenti al territorio provinciale di Brindisi, e Martina Franca (17 km)

appartenente al territorio provinciale di Taranto. In particolare il compendio immobiliare, ubicato alla contrada Fedele Grande del suddetto Comune, posta a sud/ovest rispetto al nucleo urbano, presenta accesso prospiciente la strada provinciale n.23. Trattasi di una zona caratterizzata dalla presenza di residenze rurali e per la residenza stagionale estiva, dotata delle principali opere infrastrutturali, e viabilità con traffico scorrevole (*si veda l'Allegato n.1b: LOTTO 2 Elaborati grafici*).

**Collegamenti:**

|                                                                       |              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| - aeroporto distante 51,40 km circa (Brindisi)                        | buono        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - autobus a livello extraurbano                                       | nella media  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - autostrada distante 57,50 Km circa (A14 – Castellaneta (TA))        | buono        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - autostrada distante 101,00 Km circa (A14 - Bari)                    | nella media  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - ferrovia distante 4,00 Km circa (centro urbano di Ceglie Messapica) | buono        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - filobus                                                             | non presente | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - metropolitana                                                       | non presente | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - porto distante 56,00 km circa (Brindisi)                            | buono        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - superstrada distante 19,00 Km circa (SS7 TA-BR)                     | buono        | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - superstrada distante 26,70 Km circa (SS379 BR-BA)                   | nella media  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - tram                                                                | non presente | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

**Qualità e rating interno immobile:**

|                                  |        |                     |
|----------------------------------|--------|---------------------|
| - livello di piano               | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - esposizione                    | ottima | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - luminosità                     | ottima | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - panoramicità                   | ottima | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - impianti tecnici               | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - stato di manutenzione generale | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| - servizi                        | buono  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

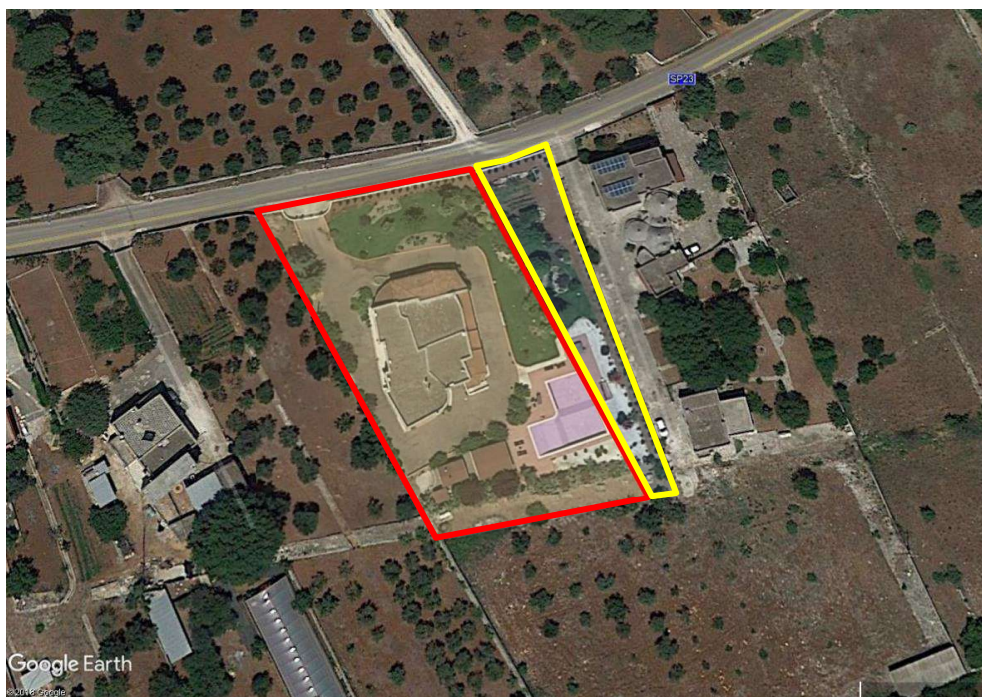
**8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 è costituito da una villa unifamiliare composta da piano terra/rialzato ad uso abitativo e sottostante piano seminterrato ad uso garage e deposito; il tutto con circostante area pertinenziale esterna con viale carrabile pavimentato e giardino attrezzato con manufatti accessori, quali una piscina, due gazebo in legno (adibiti a soggiorno-pranzo e cucina all'esterno) ed un locale igienico.

Con riferimento a quanto meglio rappresentato graficamente [nell'Allegato n.1b,](#)

Tavv. 3 e 4, l'ingresso al compendio immobiliare avviene dalla strada provinciale n.23 a circa 2,00 Km dal centro abitato, a mezzo di due cancelli in ferro tinteggiati di colore bianco, di cui uno a due ante per l'accesso carrabile e l'altro in adiacenza ad un'anta per l'accesso pedonale, entrambi con apertura di tipo meccanizzato, che immettono direttamente nell'area pertinenziale esterna circostante la villa unifamiliare.

L'intero compendio risulta delimitato lungo i propri confini a mezzo di muretti di recinzione di altezza pari a circa 80 cm. Al riguardo è opportuno ribadire quanto già detto in risposta al precedente paragrafo 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, ovvero che la porzione di giardino lungo il fronte esposto a est/nord-est, evidenziata in giallo nella seguente foto satellitare, avente estensione catastale pari ad 800 mq, censita in NCT al foglio 84, p.lla 213 è di altrui proprietà. Tuttavia la predetta p.lla 213 di fatto è parte integrante<sup>3</sup> del presente compendio immobiliare, in quanto ricade interamente all'interno della suddetta recinzione di delimitazione del medesimo compendio. La stessa risulta sistemata a giardino attrezzato ed in essa peraltro risultano ubicati lo stagno ed il locale macchine interrato a servizio della piscina con parte dell'area pertinenziale annessa.



Il fabbricato principale è composto da un piano terra/rialzato ad uso abitativo e

<sup>3</sup> Tale stato dei luoghi risulterebbe sussistente da almeno 20 anni, come evincibile dall'immagine fotografica della piscina ancora allo stato rustico (foto 8-bis - rif. Allegato n2b) e dall'immagine fotografica dello stagno (foto 7-bis - rif. Allegato n2b) ubicato nell'ambito del verde attrezzato in prossimità dell'effettivo confine, riportate in allegato alla relazione tecnica giudiziale a firma del CTU ing. Pietro TALMESIO, redatta in data 19/02/1998, presente agli atti del procedimento di fallimento n.41/1997 R.G. Fall., in archivio del Tribunale di Brindisi.

sottostante piano seminterrato adibito a garage e deposito. Per quanto attiene la tecnologia costruttiva detto fabbricato è realizzato con struttura in elevazione intelaiata con pilastri e travi in c.a. e strutture di orizzontamento costituite da solaio piano in latero – cemento. Le facciate esterne sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, la sola porzione esterna del muretto di delimitazione delle verande coperte poste sul fronte est del fabbricato presenta un rivestimento in materiale calcareo posato ad opus incertum. I Serramenti presenti all'esterno sono costituiti da finestre e porte/finestra con intelaiatura in legno di colore marrone e pannelli in vetro camera. Sul fronte esterno sono presenti persiane in alluminio anticorodal di colore marrone con lamelle orientabili per l'oscuramento. Le sole porte/finestra prospicienti le verande coperte sono dotate sul fronte esterno di porte a battenti del tipo in legno. L'abitazione al piano terra/rialzato ([Tav.7 – rif. Allegato n.1b](#)) presenta superficie lorda complessiva pari a 390,57 mq, e superficie utile complessiva pari a 300,76 mq, oltre alla superficie lorda di 134,21 mq relativa alle verande coperte prospicienti i fronti esposti a nord e ad est del fabbricato e ad un balcone esposto ad ovest della superficie lorda di 5,71 mq; il piano seminterrato ([Tav.8 – rif. Allegato n.1b](#)) ad uso garage e deposito presenta superficie lorda complessiva pari a 183,16 mq e superficie utile complessiva pari a 141,56 mq, oltre ad un deposito sottoscala della superficie lorda di 8,88 mq e superficie utile pari a circa 5,00 mq. Il tutto con annessa area pertinenziale esterna pavimentata in mattoncini di cemento ad uso carrabile, avente estensione di circa 943,44 mq e circostante giardino pertinenziale della superficie di circa 2.264,02 mq; quest'ultimo attrezzato con manufatti accessori tutti realizzati in assenza di titolo autorizzativo, ovvero una piscina della superficie di 142,30 mq (superficie totale comprensiva dell'area pertinenziale alla piscina pari a 386,10 mq circa), due gazebo in legno, di cui il primo avente superficie lorda di 29,67 mq adibito a pranzo-soggiorno, ed il secondo avente superficie lorda di 15,34 mq attrezzato per la cucina con forno a legna e barbecue, oltre ad un locale igienico-spogliatoio avente superficie lorda pari a 5,97 mq e superficie utile di 4,05 mq.

**L'unità abitativa** si sviluppa su piani posti ad altezze differenti, in particolare dalla veranda coperta prospiciente il fronte esposto a nord si accede al vano di ingresso avente superficie utile di 10,85 mq ed a seguire all'ampio soggiorno ad esso adiacente, avente superficie utile pari a 71,73 mq; entrambi i suddetti vani presentano altezza netta interna di 3,39 m. Dal vano soggiorno, attraverso sei gradini in muratura rivestiti con lastre di travertino lucidate sulle facce a vista, si raggiunge la restante parte di immobile adibita a zona giorno, posta al piano rialzato di circa + 1,10 m rispetto agli ambienti precedenti ed avente altezza netta interna

pari a 2,85 m. Detta porzione di fabbricato è costituita da un ampio ambiente "open space" costituito in parte da cucina/pranzo della superficie utile di 64,32 mq, ed in parte da un vano studio della superficie utile di 13,57 mq, ricavato attraverso la chiusura di una preesistente veranda a mezzo di una parete curva in vetro cemento. Detto vano studio, collegato allo spazio cucina/pranzo a mezzo di un ampio vano porta, è posto a sua volta ad un ulteriore piano rialzato di circa + 0,40 m rispetto al predetto spazio cucina/pranzo e presenta altezza netta interna di 3,05 m. Dal vano studio trovano accesso: un locale igienico della superficie utile di 7,65 mq ed altezza netta interna di 2,73 m ed un piccolo ripostiglio avente superficie utile di 1,02 mq ed altezza netta interna di 3,05 m.

La zona notte dell'unità abitativa, avente altezza netta interna di 2,85 m, si sviluppa sul fronte esposto a sud/ovest del fabbricato ed è posta alla quota rialzata di circa 1,50 m rispetto al piano di calpestio dei vani di ingresso e soggiorno del medesimo fabbricato. Il connettivo di distribuzione della suddetta zona notte, avente superficie utile di 18,86 mq, trova accesso sia dal vano di ingresso all'unità abitativa, a mezzo di una rampa di scala in muratura costituita da 8 gradini con alzate e pedate rivestite con lastre in travertino lucidate sulla faccia a vista, e sia dallo spazio cucina/pranzo a mezzo di due gradini di collegamento. Dal suddetto connettivo a corridoio trovano accesso quattro camere da letto, rispettivamente della superficie utile di 22,28 mq, di 17,81 mq, di 18,27 mq e di 21,50 mq; quest'ultima dotata di cabina armadio della superficie utile pari a 9,73 mq e locale igienico della superficie utile di 14,21 mq. A servizio delle restanti camere da letto vi è un ulteriore locale igienico della superficie utile di 9,99 mq, anch'esso con accesso dal connettivo a corridoio di distribuzione della zona notte, e posto in posizione intermedia tra le prime due stanze da letto innanzi citate (*si veda [l'Allegato n.1b - Tav. 7](#)*).

Le finiture interne all'abitazione sono costituite da pavimentazione in parquet in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione dei vani d'ingresso, soggiorno e dei locali igienici, aventi pavimentazione in materiale ceramico. I paramenti murari e le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Le porte interne sono del tipo ad un'anta in legno di colore marrone scuro, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in acciaio satinato. Il locale igienico 1, a servizio della zona giorno, presenta un rivestimento delle murature perimetrali, realizzato a tutt'altezza, con piastrelle quadrate disposte ortogonalmente in materiale ceramico di colore bianco (formato 20 cm X 20 cm circa). La pavimentazione è realizzata a mezzo di piastrelle analoghe a quelle del rivestimento dei paramenti murari, ma disposte a 45°. In detto vano sono presenti elementi sanitari in vetro-china di colore bianco quali un lavabo su colonna, un vaso con

cassetta di scarico esterna, un bidet, una vasca lavapanni ed un box doccia. Il locale igienico 2, a servizio esclusivo della camera da letto 4, presenta anch'esso un rivestimento delle murature perimetrali, realizzato per un'altezza di circa 2,30 m, con piastrelle quadrate disposte ortogonalmente in materiale ceramico di colore bianco (formato 20 cm X 20 cm circa) con fascia decorativa intermedia dell'altezza di circa 10 cm. La pavimentazione è realizzata a mezzo di piastrelle analoghe a quelle del rivestimento dei paramenti murari, ma di colore bianco e nero disposte a scacchiera a 45°. In detto vano sono presenti elementi sanitari in vetro-china di colore bianco quali un lavabo con sottostante mobiletto in legno, un vaso con cassetta di scarico interna, un bidet ed un box doccia del tipo ad idromassaggio. Il locale igienico 3, a servizio della zona notte, presenta rivestimento delle murature perimetrali e pavimentazione analoghi a quelli del predetto locale igienico 2. In detto vano sono presenti elementi sanitari in vetro-china di colore bianco quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna, un bidet ed una vasca da bagno. In tutti i locali igienici i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio.

Sono presenti due camini a legna, di cui uno ubicato nel vano adibito a studio e l'altro posto nel vano soggiorno.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'unità abitativa, sono presenti:

- Impianto elettrico, citofonico, televisivo sotto traccia con interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore grigio;
- Luci di emergenza;
- Impianto di illuminazione esterno ubicato nell'ambito dell'area pertinenziale;
- Scalda acqua elettrici per gli usi sanitari;
- Impianto di climatizzazione a mezzo di split distribuiti nei vari ambienti e macchine moto-condensanti ubicate sul piano di copertura dell'edificio;
- Impianto di riscaldamento autonomo, dotato di radiatori in parte del tipo in ghisa ed in parte in alluminio, a mezzo di caldaia ubicata in apposito vano centrale tecnica al piano seminterrato del fabbricato, alimentata a gas GPL a mezzo di apposito serbatoio interrato ubicato nell'area a verde in prossimità del cancello di accesso al compendio immobiliare. L'immobile è altresì dotato di ulteriore caldaia, sempre alimentata a gas GPL ed ubicata nel predetto vano centrale termica, predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria.

Con riferimento agli allacci ai pubblici servizi, dal sopralluogo espletato si è accertato che il fabbricato di cui al presente lotto 2 è dotato di sola fornitura elettrica, mentre per l'approvvigionamento idrico e per gli scarichi dei reflui è risultato quanto segue:

- L'approvvigionamento idrico (per usi sanitari ed irrigui), secondo quanto dichiarato dal comproprietario in sede di sopralluogo, avviene attraverso una

condotta di distribuzione di acqua estratta da falda acquifera sotterranea proveniente da impianto ubicato in altra proprietà privata, che viene distribuita ai fondi limitrofi, e nel caso di specie viene stoccata in apposita cisterna ubicata nella zona di terreno a confine lungo il fronte esposto a sud/ovest;

– Cisterna per lo stoccaggio dei reflui (foto 37 – rif. Allegato n.2b) ubicata ad opportuna distanza dal fabbricato ed in prossimità dell'angolo del lotto orientato a sud. Per tale sistema impiantistico non si è riscontrata la presenza di apposita fossa imhoff per il trattamento dei liquami. Al riguardo il comproprietario in sede di sopralluogo ha dichiarato che la cisterna di stoccaggio dei reflui viene regolarmente svuotata a mezzo di auto spurgo.

**Il garage/deposito** al piano seminterrato trova accesso dall'interno dell'abitazione a mezzo di una rampa di scala in muratura, che collega il vano soggiorno al piano terra (quota di riferimento 0,00 m) con il locale deposito al piano seminterrato (quota -2,33 m). Dal deposito si accede attraverso un vano connettivo-ripostiglio al vano centrale termica ed al vano garage; quest'ultimo avente accesso carrabile ubicato sul fronte retrostante dell'edificio, direttamente dal viale pavimentato esterno a mezzo di un serramento in ferro scorrevole tinteggiato di colore marrone. In particolare, il vano deposito ha superficie utile di 50,47 mq con altezza netta interna di 2,03 m, il connettivo-ripostiglio presenta superficie utile di 8,22 mq, l'annessa centrale termica ha superficie utile di 5,90, entrambi con altezza netta interna di 2,30 m; mentre il garage ha superficie utile di 65,37 mq con altezza netta interna di 1,92 m.

Le finiture interne dei vani al piano seminterrato sono costituite da pavimentazione con piastrelle in materiale ceramico di colore grigio chiaro (formato 40 cm x 40 cm) disposte a 45° nel vano deposito; le medesime piastrelle sono posate ortogonalmente nel vano connettivo/ripostiglio e nell'annesso locale centrale tecnica. Il vano garage è pavimentato con piastrelle in materiale ceramico di colore marrone chiaro (formato 30 cm x 40 cm circa) disposte ortogonalmente; tutti i predetti vani sono dotati di battiscopa di materiale analogo alla pavimentazione. I paramenti murari e le superfici di intradosso delle strutture di orizzontamento sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. La porta interna di collegamento tra il vano deposito ed il vano connettivo/ripostiglio è del tipo ad un'anta in ferro tinteggiata di colore marrone. Nel vano deposito è presente una finestra alta a nastro con serramento del tipo a ribalta avente telaio in alluminio anticorodal di colore marrone e pannelli centrali in vetro camera.

**L'area pertinenziale esterna carrabile**, con riferimento a quanto meglio rappresentato fotograficamente e graficamente nell'[Allegato n.1b, Tavv. 4 e 5](#), si estende perimetralmente al fabbricato per una superficie complessiva di circa 943,45 mq ed è pavimentata con mattoni in cemento.

**Il giardino pertinenziale** è costituito in buona parte con prato ed essenze arboree ed arbustive di tipo ornamentale, con la presenza di uno stagno, dotato di ponticello di attraversamento pedonale e piante acquatiche; intorno alla piscina il terreno è ricoperto da acciottolato in roccia calcarea, mentre nelle parti residuali il terreno è quello tipico con terreno vegetale ed alcune essenze arboree tipiche dei luoghi. Nell'insieme l'area pertinenziale esterna così sistemata si estende per una superficie complessiva di circa 2.264,02 mq, comprensiva della superficie di 800,00 mq relativa alla p.lla 213, di altrui proprietà come già precisato innanzi. In aggiunta alla suddetta superficie sistemata a giardino vi è la presenza di manufatti accessori, ovvero della piscina con annessa area pavimentata pertinenziale e locale tecnico, dei due gazebo e del piccolo locale igienico.

Nello specifico:

- La piscina disposta con forma ad "L" della superficie di circa 142,30 mq (superficie totale comprensiva dell'area pertinenziale alla piscina pari a 386,10 mq circa), presenta profondità variabile da un minimo di 1,00 m ad un massimo di 2,00 m, con adiacente locale macchine interrato ubicato in prossimità del fronte esposto ad est del compendio immobiliare e precisamente nell'ambito della p.lla 213 di altrui proprietà;
- Il primo gazebo destinato a soggiorno/pranzo all'aperto, prospiciente la suddetta piscina, è realizzato interamente in legno con struttura in elevazione a mezzo di quattro pilastri a sezione quadrata (16 cm x 16 cm) e travi della medesima sezione con sistema di copertura del tipo a due falde inclinate con sovrastruttura in materiale impermeabilizzante effetto tegole. Esso si estende per una superficie coperta di circa 29,67 mq, su di una superficie pavimentata con lastre rettangolari e quadrate in roccia calcarea dello spessore da 2 cm, con lavorazione antichizzata. Perimetralmente all'area occupata dal gazebo, il terreno è sistemato con acciottolato di fiume ci colore grigio. Detto gazebo è dotato di impianto elettrico a mezzo di canaline esterne in pvc, per l'alimentazione del sistema di illuminazione e di prese;
- Il secondo gazebo è attrezzato per la cucina all'aperto a mezzo di un bancone in muratura dotato di piano cottura e lavello, un forno a legna ed un barbecue. Esso è realizzato con analoga tecnologia costruttiva del precedente gazebo e presenta una

superficie coperta di circa 15,34 mq. Detto gazebo è dotato di impianto elettrico a mezzo di canaline esterne in pvc, per l'alimentazione del sistema di illuminazione e di prese, oltre all'impianto idrico e fognante;

- Il locale igienico - spogliatoio a servizio della piscina ha superficie lorda pari a 5,97 mq e superficie utile di 4,05 mq, ed è realizzato in muratura per la struttura in elevazione con copertura piana realizzata a mezzo di pannelli in lamiera grecata. All'interno di detto locale igienico sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna ed un box doccia. Lo stesso locale è pavimentato a mezzo di piastrelle in materiale ceramico (formato 25 cm x 25 cm) di colore celeste disposte ortogonalmente e presenta un rivestimento dei paramenti murari sino all'altezza di circa 1,00 m dal piano di calpestio realizzato a mezzo di piastrelle in materiale ceramico effetto mosaico, con tasselli di colore celeste.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, il compendio immobiliare nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Tuttavia si segnala la presenza di quadri umidi localizzati ad intradosso solaio in parte del connettivo di distribuzione della zona notte dell'unità abitativa e nella camera da letto, dovuti a problematiche di umidità per infiltrazione dal sistema di copertura, oltre alla presenza di fenomeni umidi che interessano i paramenti murari dei vani al piano seminterrato, dovuti a fenomeni di umidità di risalita capillare dal terreno sottostante.

### **8.3 Consistenza:**

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

| <b>Descrizione</b>                                                                                                                                    | <b>Consistenza reale [mq]</b> | <b>Coefficiente di omogeneizzazione</b> | <b>Superficie commerciale [mq]</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Unità abitativa al piano terra/rialzato                                                                                                               | 390,57                        | 100%                                    | <b>390,57</b>                      |
| Verande coperte (primi 25 mq)                                                                                                                         | 25,00                         | 30%                                     | <b>7,50</b>                        |
| Verande coperte (superficie eccedente i primi 25 mq)                                                                                                  | 109,21                        | 10%                                     | <b>10,92</b>                       |
| Balcone                                                                                                                                               | 5,71                          | 30%                                     | <b>1,71</b>                        |
| Deposito/Garage, connettivo e Centrale Termica al piano seminterrato                                                                                  | 183,16                        | 60%                                     | <b>109,90</b>                      |
| Deposito sottoscala                                                                                                                                   | 8,88                          | 25%                                     | <b>2,22</b>                        |
| Area pertinenziale esterna pavimentata per uso carrabile (superficie corrispondente a quella dei vani principali ed accessori a servizio diretto)     | 573,73                        | 10%                                     | <b>57,37</b>                       |
| Area pertinenziale esterna pavimentata per uso carrabile (superficie eccedente rispetto a quella dei vani principali ed accessori a servizio diretto) | 369,72                        | 2%                                      | <b>7,39</b>                        |
| Giardino pertinenziale sistemato a verde                                                                                                              | 2.264,02                      | 2%                                      | <b>45,28</b>                       |
| n.2 Gazebo in legno per il soggiorno pranzo e la cucina all'aperto                                                                                    | 45,00                         | 20%                                     | <b>9,00</b>                        |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                         | <b>3.975,00</b>               |                                         | <b>641,87</b>                      |

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

### **9.1 Metodologia estimativa**

Considerato che anche in questo caso il compendio immobiliare 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.

### **9.2 Sviluppo valutazione**

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

- **Ubicazione:** il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 è ubicato in agro di Ceglie Messapica (Br), alla Contrada Fedele Grande, ovvero in zona agricola a sud/ovest rispetto all'ambito urbano dal quale dista circa 3 km; tale zona è caratterizzata dalla presenza diffusa di abitazione destinate al soggiorno estivo;

- **Tipizzazione urbanistica:** *"CR2 - Contesti Rurali Multifunzionali di tipo produttivo a Valenza Panoramica e Naturalistica - (Zona omogenea D4)", ai sensi del vigente PUG del Comune di Ceglie Messapica;*
- **Vetustà:** il fabbricato principale risulterebbe ultimato nell'anno 1980, come dichiarato nella domanda di condono presente agli atti dell'UTC di Ceglie Messapica; Tuttavia il compendio immobiliare, costituito dal fabbricato principale ad uso abitativo e dai manufatti accessori, risulta essere stato completato negli impianti nelle finiture successivamente all'anno 2000, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla perizia del fallimento 41/1997 RG Fall, presente agli atti dell'archivio del Tribunale di Brindisi. Pertanto l'impianto edilizio originario pur avendo maturato circa 40 anni, va ritenuto decisamente più giovane ai fini della vetustà.
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** di buona fattura ed in buono stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, televisivo, idrico - fognante, di climatizzazione e di riscaldamento;
- **Approvvigionamento idrico:** secondo quanto dichiarato dal comproprietario in sede di sopralluogo l'approvvigionamento idrico avviene attraverso una condotta di distribuzione di acqua estratta da falda acquifera sotterranea proveniente da impianto ubicato in altra proprietà privata;
- **Smaltimento dei liquami:** i liquami vengono conferiti in apposita cisterna a tenuta stagna, che viene svuotata periodicamente a mezzo di autospurgo. Non è presente l'apposito sistema di trattamento dei liquami "fossa imhoff";
- **Allacci ai pubblici servizi:** l'unità abitativa risulta allacciata solo alla pubblica rete elettrica;
- **Barriere architettoniche:** parzialmente presenti in quanto il fabbricato principale si sviluppa su distinti livelli di piano e risulta sprovvisto di sistema di collegamento verticale di tipo meccanizzato.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

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

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

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

Premesso quanto innanzi, considerato che per quanto riguarda il fabbricato di cui al presente LOTTO 2, lo stesso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui lo stesso è ubicato, lo scrivente ai fini dell’individuazione del Valore Ordinario di Mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell’Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall’indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Ciò detto, dalla consultazione dei dati pubblicati sul predetto sito internet, è emerso che in tale zona con riferimento alla tipologia di VILLE E VILLINI, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad € 420,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 560,00 per metro quadrato di superficie lorda (*si veda [l’Allegato n.8: LOTTO 2 - Quotazioni OMI, Ceglie Messapica - zona extraurbana/unica - regione agraria n.1 villini sparsi soggiorno estivo, Anno 2019, Semestre 2](#)*).

Tanto premesso, a seguito dell’indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l’intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel medesimo settore, con riferimento a ville unifamiliari poste nella zona di che trattasi sono emersi valori ordinari unitari oscillanti tra € 550,00 ed € 600,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Pertanto per la determinazione del valore di stima del compendio immobiliare di che trattasi si ritiene congruo adottare il valore ordinario unitario pari ad un valore intermedio tra quelli emersi dalle suddette indagini di mercato, ovvero pari ad €/mq 532,50.

Tuttavia, oltre alle considerazioni poc’anzi espresse è opportuno osservare il particolare momento di crisi finanziaria generato dallo stato di emergenza

epidemiologica da COVID-19, che indurrebbe ad una inflessione dei dati economici così individuati. Tale circostanza a parere dello scrivente porterebbe ad un'eccessiva e deleteria penalizzazione del valore proprio del compendio immobiliare il quale, per convincersi del contrario, potrebbe essere esaminato con una differente metodologia estimativa, come quella del più probabile costo di costruzione e/o di ricostruzione, che porterebbe congruentemente agli stessi risultati del valore di mercato.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto della presente valutazione di stima, con particolare riferimento alla buona fattura delle finiture presenti all'interno dell'unità abitativa ed al buono stato conservativo generale dell'intero compendio immobiliare, si ritiene congruo adottare il **valore venale unitario del bene pari ad €/mq 639,00**, ottenuto avendo apportato il 20% di incremento al suddetto valore ordinario unitario.

Tanto premesso **il più probabile valore di stima dell'intero compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 639,00, e la superficie totale commerciale di 641,87 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{compendio immobiliare}} = \text{€/mq } 639,00 \times \text{mq } 641,87 = \text{€}410.154,93$$

Tanto premesso, è da considerare che il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 ricade nella massa attiva del fallimento in questione relativamente alla sola quota indivisa pari ad 1/2 di proprietà della società fallita.

Ne consegue che il **più probabile valore di stima della quota indivisa di 1/2 di proprietà** costituente il presente LOTTO 2, risulterà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€}410.154,93 \times \frac{1}{2} = \text{€}205.077,47$$

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

Con riferimento all'eventuale divisibilità materiale del compendio immobiliare 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>4</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*

<sup>4</sup> [Riferimento al volume di testo "LA DIVISIONE" di Valentino Lenoci, tratto dalla collana diretta da Paolo Cendon "Giurisprudenza Critica", edito da UTET GIURIDICA].

*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 condividenti, 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 ricadente nella massa attiva del presente fallimento è pari ad 1/2 indiviso, e questo aspetto induce alla ricerca di un'ipotesi divisionale del compendio immobiliare in due 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'unità abitativa e la distribuzione degli ambienti interni, oltre che in considerazione delle porzioni abusive realizzate in ampliamento e non sanabili, che occorre demolire ai fini della regolarizzazione edilizia, **a parere dello scrivente il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 2 non risulta comodamente divisibile in due entità autonome ed indipendenti equivalenti tra di loro.**

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

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 2, come richiesto dal quesito n°2, occorre applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato, 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. In tale abbattimento, si considera altresì conglobata la maggiore difficoltà connessa alla vendita della quota indivisa di proprietà pari a 1/2. Per conseguenza dalla valutazione di stima innanzi determinata occorre decurtare l'importo presuntivo proporzionale alla quota di proprietà di 1/2, pari ad € 42.500,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali), quantificato innanzi per tener conto degli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, e per il conseguimento del certificato di agibilità, così come indicato in risposta al paragrafo 7. *Giudizi di conformità* della presente relazione.

**Ne consegue che per il presente:**

## **LOTTO 2**

**PROPRIETÀ DELLA QUOTA INDIVISA PARI A 1/2 DELLA VILLA UNIFAMILIARE ED ANNESSA AREA PERTINENZIALE ESTERNA ATTREZZATA A GIARDINO, CON PISCINA E MANUFATTI ACCESSORI, SITA IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA FEDELE GRANDE; IL TUTTO CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 84, P.LLA 91, SUB.1, CAT. A/7, CLASSE U, CONS. 13 VANI, RENDITA 1.510,64 EURO, SUB.2, CAT. C/6, CLASSE 4, CONS. 50 MQ, RENDITA 116,20 EURO, SUB.3, CAT. C/2, CLASSE 3, CONS. 100 MQ, RENDITA 356,36 EURO, ED IN NCT AL FOGLIO 84, P.LLA 91, ENTE URBANO DI ARE 33.82.**

**Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:**

$$V = (\text{€}205.077,47 \times 0,85) - \text{€}42.500,00 = \text{€}131.815,85$$

**Che si ritiene di poter arrotondare a**

**V = € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)**

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

Data: 02/06/2020

In fede  
Ing. Giovanni CELLIE