TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Fallimentare

G.D. Dott.ssa Maria De Vivo

Procedura N. 163 / 2016

Fallimento della Soc.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relazione di stima del compendio immobiliare sito in Torre Santa Susanna (Br)

MASSERIA CAPINERI



IL C.T.U.
ARCH. PAOLO VEGLIANTE

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n° 1013

INDICE

Premessa
Svolgimento delle operazioni peritali
Beni da stimare
Localizzazione dell'immobile da valutare
Le masserie in Salento origine ed evoluzione.
Cenni storici sulla Masseria Capineri
Descrizione della Masseria Capineri
Titoli edilizi presenti al comune di Torre Santa Susanna
Conformità urbanistica
Destinazione urbanistica
Opportunità di divisione in lotti.
Riepilogo consistenza immobiliare catastale divisa per categoria
Riepilogo consistenza dei terreni divisa per qualità.
Valutazione dei beni
Conclusioni

ALLEGATI:

1. Rilievo fotografico
2. Visure catastali
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Pratiche edilizie esistenti al comune di Torre Santa Susanna
5. Planimetrie catastali
6. Mappe catastali – estratto
7 Specifica spese ed onorario

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Fallimentare

G.D. Dott.ssa Maria De Vivo

Procedura N. 163 / 2016

Fallimento della Soc.

Consulenza Tecnica di Ufficio

Relazione di stima del compendio immobiliare sito in Torre Santa Susanna (Br)

MASSERIA CAPINERI

- **Premessa**

Su richiesta del curatore Avv. Prof. Bruno Meoli, il G.D. dott.ssa Maria De Vivo autorizzava me, sottoscritto architetto Paolo Vegliante, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura fallimentare n. 163/2016 per stimare il compendio immobiliare di proprietà della soc. sito in Torre Santa Susanna denominato "Masseria Capineri".

- **Svolgimento delle operazioni peritali**

Accesso presso l'U.T.E.:

Tramite il portale dell'agenzia delle Entrate ho provveduto a verificare l'attuale intestazione, identificazione e consistenza catastale degli immobili da stimare.

Gli immobili sono intestati alla Soc. Le Capinere snc. Sede in Napoli e Le Capinere snc con sede in Napoli che, anche se con denominazioni diverse, indicano la stessa proprietà. (allegato 2)

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

Dalle visure effettuate gli immobili risultano cosi attribuiti ed identificati catastalmente:

Soc. Le Capinere snc. Sede in Napoli – n. 14 immobili in catasto terreni

Foglio	particella	classamento	classe	consistenza (mq)
3	169	SEMINATIVO	02	575
4	13	SEMINATIVO	02	36.439
4	13	ULIVETO	02	1.685
4	40	SEMINATIVO	02	3.720
4	43	SEMINATIVO	02	7.040
4	78	ULIVETO	02	1.082
4	80	ULIVETO	02	1.377
4	82	ULIVETO	02	392
4	84	ULIVETO	02	5.543
4	94	SEMINATIVO	02	865
4	106	SEMINATIVO	02	770
4	108	SEMINATIVO	02	6.774
4	110	SEMINATIVO	02	4.050
4	112	SEMINATIVO	02	15.979
4	114	SEMINATIVO	02	10.804

Le Capinere snc con sede in Napoli – n. 16 immobili in catasto fabbricati

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
Piano T-1	4	8	2	Cat.A/2	01	15,5 vani
Piano T	4	115		Cat.F/2		
Piano T	4	7		Cat.F/2		
Piano T	4	8	3	Cat.A/4	03	4,5 vani
Piano T	4	8	4	Cat.C/2	04	18 m2
Piano T	4	8	5	Cat.C/2	03	124 m2
Piano T	4	8	6	Cat.C/2	04	47 m2
Piano T	4	8	7	Cat.C/2	04	30 m2
Piano T	4	8	8	Cat.C/2	04	78 m2
Piano T	4	8	9	Cat.C/2	04	69 m2
Piano T	4	8	10	Cat.C/2	02	55 m2
Piano T	4	8	11	Cat.C/6	02	108 m2
Piano T	4	8	12	Cat.C/6	03	24 m2
Piano T	4	8	13	Cat.A/3	02	7,5 vani
Piano T	4	8	14	Cat.A/3	02	5,5 vani
Piano T	4	8	22	Cat.B/7	U	300 mc

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

Accesso presso gli immobili e terreni da stimare

Per la valutazione immobiliare sono stati effettuati tre accessi presso gli immobili e terreni da stimare, data la dimensione del compendio immobiliare e la difficoltà di accesso per lo stato di conservazione.

Il fabbricato laterale, quello separato dagli altri fabbricati costituito da solo piano terra, risulta murato ed inaccessibile e pertanto ci si riporta alle planimetrie allegate alla Concessione edilizia n. 151 del 1979, riportata in allegato, ipotizzando ragionevolmente uno stato di conservazione similare a quello ispezionabile posto dall'altro lato della masseria.

Nel corso di uno degli accessi mi sono recato presso l'UTC del comune di Torre Santa Susanna per ritirare i certificati richiesti tramite PEC; i successivi documenti sono stati ricevuti via PEC o ritirati tramite tecnico di fiducia a tale scopo delegato.

- **Beni da stimare:**

In comune di Torre Santa Susanna (Br) in località Contrada Capinere, piena proprietà del compendio immobiliare denominato "Masseria Capineri" così composto:
Fabbricato principale a forma di L costituito da due livelli, piano terra e primo piano e locale interrato non accatastato;
Fabbricato posteriore al precedente e ad esso contiguo a forma di C costituito da solo piano terra
Fabbricato laterale separato dagli altri fabbricati costituito da solo piano terra, oltre ampie corti interne ai fabbricati separate da muri di confine
Terreni agricoli annessi alla masseria di estensione pari a mq. 97.095,00.

Il tutto così riportato in Catasto:

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

In catasto terreni in ditta LE CAPINERE S.N.C. CON SEDE NAPOLI

COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA (BR) IN CONTRADA CAPINERE

Foglio 4 Particella 84

Redditi: dominicale Euro 15,74 Lire 30.487; agrario Euro 11,45 Lire 22.172 Superficie: 5.543 m2

Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

Foglio 4 Particella 106

Redditi: dominicale Euro 3,98; agrario Euro 1,99 Superficie: 770 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 108

Redditi: dominicale Euro 34,98; agrario Euro 17,49 Superficie: 6.774 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 110

Redditi: dominicale Euro 20,92; agrario Euro 10,46 Superficie: 4.050 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 112

Redditi: dominicale Euro 82,52; agrario Euro 41,26 Superficie: 15.979 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 114

Redditi: dominicale Euro 55,80; agrario Euro 27,90 Superficie: 10.804 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 94

Redditi: dominicale Euro 4,47; agrario Euro 2,23 Superficie: 865 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 80

Redditi: dominicale Euro 3,91 Lire 7.574; agrario Euro 2,84 Lire 5.508 Superficie: 1.377 m2

Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

Foglio 4 Particella 13

Particella divisa in 2 porzioni

Redditi: dominicale Euro 192,98 agrario Euro 97,58 Superficie: 38.124 m2

Foglio 4 Particella 13 – porzione AA

Reddito dominicale Euro 188,19 Reddito agrario Euro 94,10 Superficie m2 36.439

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 13 – porzione AB

Reddito dominicale Euro 4,79 Reddito agrario Euro 3,48 Superficie m2 1.685

Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

Foglio 4 Particella 40

Redditi: dominicale Euro 19,21; agrario Euro 9,61 Superficie: 3.720 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 78

Redditi: dominicale Euro 3,07 Lire 5.951; agrario Euro 2,24 Lire 4.328 Superficie: 1.082 m2

Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

Foglio 3 Particella 169

Redditi: dominicale Euro 2,97; agrario Euro 1,48 Superficie: 575 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 43

Redditi: dominicale Euro 36,36; agrario Euro 18,18 Superficie: 7.040 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Foglio 4 Particella 82

Redditi: dominicale Euro 1,11 Lire 2.156; agrario Euro 0,81 Lire 1.568 Superficie: 392 m2

Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

In catasto fabbricati in ditta SOC. LE CAPINERE SNC

COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA (BR) IN CONTRADA CAPINERE snc

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 22

Piano T Rendita: Euro 154,94, Categoria B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti, Classe U, Consistenza 300 mc

Dati di superficie: Totale: 52 m2

Foglio 4 Particella 7

Piano T Categoria F/2 – unità collabente

Foglio 4 Particella 115

Piano T Categoria F/2 – unità collabente

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 3

Piano T Rendita: Euro 165,01, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 101 m2 Totale escluse aree scoperte d): 101 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 2

Piano T-1 Rendita: Euro 720,46, Categoria A/2e), Classe 1, Consistenza 15,5 vani

Dati di superficie: Totale: 451 m2 Totale escluse aree scoperte d): 422 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 4

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 37,18, Categoria C/2f), Classe 4, Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 5

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 224,14, Categoria C/2f), Classe 3, Consistenza 124 m2

Dati di superficie: Totale: 197 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 6

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 97,09, Categoria C/2f), Classe 4, Consistenza 47 m2

Dati di superficie: Totale: 68 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 7

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 61,97, Categoria C/2f), Classe 4, Consistenza 30 m2

Dati di superficie: Totale: 42 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 8

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 161,13, Categoria C/2f), Classe 4, Consistenza 78 m2

Dati di superficie: Totale: 98 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 9

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 142,54, Categoria C/2f), Classe 4, Consistenza 69 m2

Dati di superficie: Totale: 87 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 10

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 82,38, Categoria C/2f), Classe 2, Consistenza 55 m2

Dati di superficie: Totale: 62 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 11

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 117,13, Categoria C/6g), Classe 2, Consistenza 108 m2

Dati di superficie: Totale: 145 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 12

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 30,99, Categoria C/6g), Classe 3, Consistenza 24 m2

Dati di superficie: Totale: 32 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 13

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 282,76, Categoria A/3h), Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 203 m2 Totale escluse aree scoperte d): 203 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 14

Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 207,36, Categoria A/3h), Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte d): 126 m2

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

- **Localizzazione dell'immobile da valutare**



Localizzazione su mappa Google heart

La masseria Capineri è sita nel comune di Torre Santa Susanna in provincia di Brindisi. La masseria sorge all'interno del distretto agricolo della campagna salentina ed è localizzata in modo equidistante dal mar Ionio e dal mar adriatico.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

Distanze e tempi di percorrenza con collegamenti stradali

La masseria dista 30 km da Brindisi (tempo di percorrenza in auto 30 minuti), 53 km da Taranto (tempo di percorrenza in auto 45 minuti) e 55 km da Lecce (tempo di percorrenza in auto 1 ora).

Altri collegamenti

E' possibile raggiungere la masseria anche in treno con arrivo a Brindisi, per poi utilizzare il servizio pubblico di traporti per Torre Santa Susanna.

Dall'aeroporto di Brindisi Casale, distante 25 km, il tempo di percorrenza in auto è di circa 25 minuti.

- **Le masserie in Salento origine ed evoluzione.**

L'origine delle masserie nel Salento risale all' **epoca medievale**; nel medioevo in puglia vigeva il sistema del latifondo con il quale il proprietario terriero affidava ad un massaro esperto la gestione delle terre per trarne il maggiore profitto, dato che il massaro poteva trattenere solo una minima parte del raccolto per se e per la proprie famiglia.

Tutte le persone coinvolte nel lavoro della terra avevano bisogno di luoghi dove alloggiare, nonché di spazi adibiti al riparo degli attrezzi, degli animali e di tutto quanto necessario alla coltivazione.

In questo modo sono nate le masserie, edificate in maniera funzionale per rispondere a tutte le esigenze della vita contadina, strutturate integrando residenza, fienili, dispense, stalle e quanto necessario alla coltivazione dei campi.

In epoca **tardo-rinascimentale** queste costruzioni si sono rivelate particolarmente utili dopo l'invasione dei Turchi. Molte masserie godevano di una posizione leggermente sopraelevata, ragione per cui si rivelarono adatte a essere facilmente trasformate in luoghi fortificati, nei quali affrontare anche periodi di assedio.

Durante i periodi di turbolenza le masserie diventarono fondamentali per far fronte agli attacchi.

In tal senso le masserie divennero sempre più luoghi di difesa. Al loro interno

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

venivano ricoverate le provviste ed era possibile nascondersi in caso di attacco. Le parti più alte degli edifici servivano a tutti gli effetti come torri di avvistamento.

Nei periodi di pace che hanno caratterizzato i secoli successivi, in particolare il **Settecento e l'Ottocento**, la masseria ha subito un'altra importante trasformazione, arrivando a essere considerata una vera e propria villa di campagna.

Al giorno d'oggi le masserie sono state convertite in larga parte in strutture ricettive di medio e alto livello, poche hanno mantenuto la loro destinazione agricola.

La storia le dota di un fascino senza tempo; queste costruzioni sono particolarmente apprezzate da turisti desiderosi di scoprire un Salento con ritmi diversi, lontano dalla folla che durante l'alta stagione tende a popolare le coste, essendo tali costruzioni sempre inserite in luoghi piuttosto isolati e lontani dalla calca del turismo di massa.

- **Cenni storici sulla Masseria i Capineri**

La masseria Capineri è una masseria storica del Salento di impianto medievale; inizialmente l'estensione dei terreni di pertinenza della masseria si estendeva oltre il Comune di Torre Santa Susanna fin nel comune di Mesagne.

Si riporta quanto scritto da Luigi Scotti ne **" le note storiche sulle contrade rurali"** una ricerca sulle contrade rurali del Salento:

- *Le diverse contrade*

> XXXVIII — *Capuneri* (*li*). I Capineri. 33TYE325900. Dalla famiglia Caponegro, descritta da Ep. Ferdinando il Giovane (*F.M.*). La masseria Li Capinegri é registrata fin dal catasto del 1590 per 295 tomoli, in quello del 1753 per 125, di cui 7 a bosco; in quello del 1817 per 129, di cui 7½ a bosco. Questo bosco, almeno in parte, é giunto ai nostri giorni.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

- *L'importanza dei toponimi*

I toponomi di molte contrade rurali prese in esame derivano dal cognome o dal nome o dal soprannome di qualche famiglia o di qualche persona che, al tempo in cui si formó il toponimo, era il proprietario della contrada o di parte di essa. I nomi di altre, da qualche edificio, da qualche costruzione oppure da qualche particolare albero che era nella contrada al tempo in cui si formó il toponimo, e che serviva anch'esso da elemento indicativo della contrada;

oppure da determinate coltivazioni o dal tipo di vegetazione che vi esisteva una volta. I nomi di altre, infine, da qualche altro elemento.

Alcuni toponimi sono usati con l'articolo; altri senza. Tale differenza si ha anche in toponimi che hanno origine simile. Infatti, alcuni toponimi che derivano da nomi di famiglia o di persona hanno l'articolo: come, ad esempio, Lu Iorma, Lu Spata, Lu Marru; altri invece, non lo hanno: come Curciulu, Dopra, Farci, ecc.

A volte l'articolo é al plurale. Ció avviene spesso, anche con toponomi che derivano dal nome di famiglia, come al esempio: Li Lucci, Li Simuni.

Ció si spiega col fatto che, nel tempo in cui si formó il toponimo, la contrada o parte di essa era posseduta in comune da piú membri della famiglia il cui nome dette origine alla denominazione della contrada.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

Contrade citate nei catasti di Mesagne del 1590 e del 1826

Dal Catasto di Mesagne del 1590 risultano le seguenti contrade: Acquaro; Aquila; Arco Ferraro; Argiano; Basilico; Boschetto; Bosco Calcarola; Calce; Calone; Campofreddo; Capineri; Casacalva; Casa di Carlo; Castagna; Cerrito; Chiaradia; Columino (Columbo); Correggie; Corti Vecchie; Crepacani (Precacani); Fornelli (Fornello); Galina (Càlana); Grazia; Guarano; Guardiano; Lauri; Laviaro; Luogo; Mafèlice (Lama Felice); Mangiacardoni; Marte; Mascava; (Lama Scava; Maschiava); Misericordia; Mondo Nuovo; Mucchio; Muro Maurizio; Naviglia (Donna Lavinia); Palagogna; Palombara (quella di Mesagne); Pestergola; Piantata; Pietra del Miglio; Pignatello; Pilati; Pizzorusso; Provenza; S. Gervasio; S. Giovanni; S. Luca; Vergine (Vergine; S. Maria delle Vergini); Santi Stefano ed Antonio; Santoria; Scamerta; Scrasciosa; Sironico; Specchia; Tagliata; Tumo; Viscigli. (I nomi riportati tra parentesi sono quelli riportati nel catasto).

Nel Catasto del 1626, oltre alle precedenti, s'incontrano: Alvano; Baccone; Buffi; Camarda; Canali; Canecchi; Chiancáro; Chiusura (Chisura); Corciolo; Ferrarello; Ferruzzi; Fosse della Creta; Impalata; Ingegna; Manisco; Merru; Murantello; Noce; Notaro Panaro; Petrosino; Pozzelle; Preti; S. Anna; S. Lorenzo; S. Paolo; Sbregna; Scaloti; Strizzi; Tonci.

In entrambi i catasti diverse contrade non avevano un vero e proprio nome e venivano indicate con la strada sulla quale si trovavano o col nome del proprietario. Molte erano indicate con nomi che non esistono piú. Mentre altre delle odierne contrade saranno state anche citate, ma mancano le pagine rispettive.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

- **Descrizione della masseria Capineri**

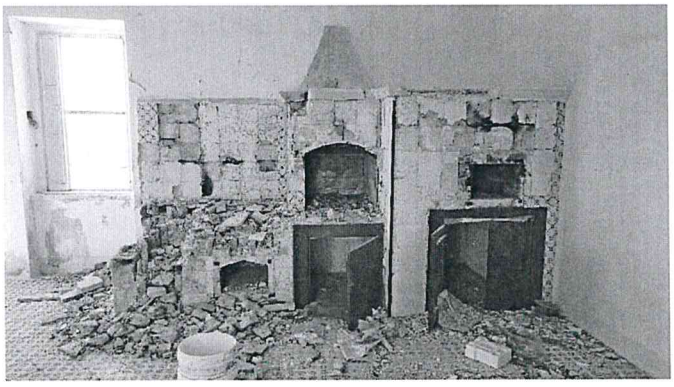
La descrizione della masseria è accompagnata nel testo da alcune fotografie significative scattate durante i sopralluoghi per un immediato confronto con quanto descritto nella stima del 2012 redatta dalla Seding sas di Napoli e lo stato attuale poiché nel 2012 lo stimatore ha potuto rilevarne lo stato d'uso "ordinario".



La masseria, infatti, oggi si presenta in modo diverso da quanto descritto nella stima del 2012 in quanto è stata oggetto di "spoglio" di elementi lapidei, di arredi e finiture.



La masseria, fin dal primo accesso si è presentata in stato di abbandono; risultano rimosse le pietre del basolato al piano terra (parte di esse sono accatastate in un vano terraneo) sono state rimosse le pietre delle scale interne ed esterne, rimosse alcune colonne sul terrazzo, risultano demoliti alcuni pavimenti, la cucina in muratura e non c'è presenza di arredi.



Sono presenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai solai e dalle volte non più impermeabilizzate.

Molti infissi sono stati asportati.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

Si riporta, in corsivo, la descrizione riportata nella stima eseguita dalla Seding sas di Napoli nel 2012 (ing. F. Fiorillo) con l'inserimento di commenti in merito allo stato attuale.

"Il compendio è caratterizzato da un corpo principale a forma di L costituito da n. 2 livelli (piano terra e piano primo), da un secondo corpo di fabbrica finitimo al precedente a forma di C sviluppato su un solo livello ed un terzo piccolo fabbricato di un solo piano separato dagli altri.

Tali corpi di fabbrica, in uno con un muro di recinzione alto circa 3 metri, delimitano tre ampie aree cortilizie di cui la principale a servizio dell'abitazione padronale, un'altra a servizio del corpo di fabbrica destinato all'attività zootecnica ed una terza, cui si accede dal cortile principale, con alberi di agrumi e caratterizzata da un lungo percorso delimitato da un colonnato in parte crollato."

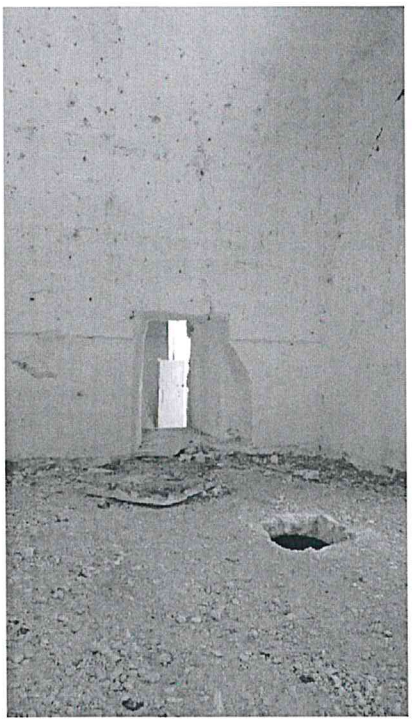


L'accesso all'edificio principale avviene attraverso un ampio portone in legno da cui si accede in un portico che per la parte anteriore conduce nella più ampia area cortilizia, a destra in un ambiente chiuso con antica destinazione a deposito mentre a sinistra è situata un ampia superficie coperta destinata a deposito degli attrezzi e delle macchine agricole, quest'ultima caratterizzata da soffitti molto alti con copertura a volta.

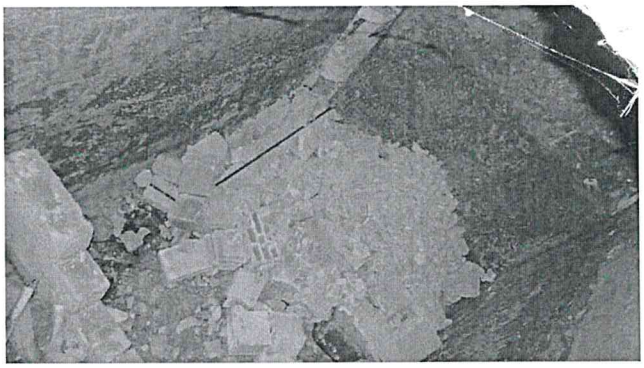


L'ampio portone in legno non è più presente, risulta completamente rimosso e la masseria ha accesso libero dall'esterno.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013



Ad integrazione della descrizione va riportato che al di sotto del deposito posto alla destra dell'ingresso entrando è presente un piano interrato, allo stato non accessibile; detto vano è visibile da un foro effettuato nel solaio, copertura dello stesso, attraverso il quale sono stati gettati i detriti provenienti dalla demolizione del muro in mattoni di cemento che murava il varco di accesso alla masseria. A questo vano interrato era possibile accedere tramite un "pozzo" servito da scala posto alla destra entrando nell'androne di accesso.



Dall'aia posta a servizio dell'edificio principale si accede, in prossimità della scala esterna che serve l'appartamento padronale posto al piano primo, in altri n. 3 ambienti anch'essi con passata funzione di deposito. Sono accessibili, attraverso una serranda in ferro, anche dalla strada esterna.

Sempre dal cortile principale si accede ad una costruzione di un piano con funzione abitativa, utilizzata probabilmente quale alloggio per i coloni della masseria. E' costituita da quattro ampie camere, cucina, due bagni di cui uno con antibagno, e disimpegni.

Ha affaccio sul cortile principale e sul cortile che serve l'area una volta destinata a ricovero animali.

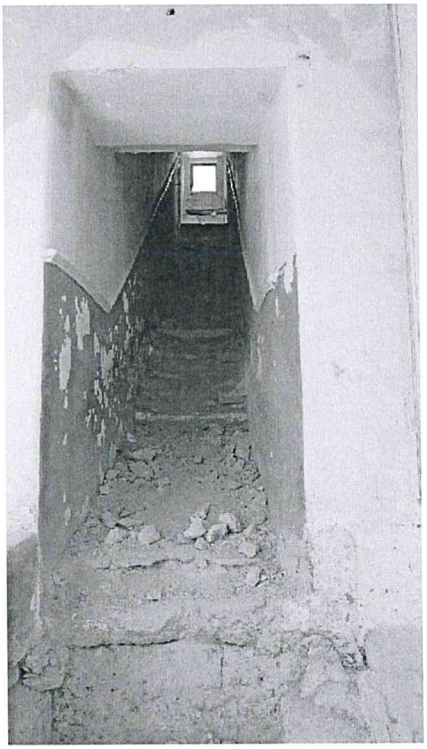
Ed ancora dall'aia si accede in ad un'altra costruzione sviluppata su di un solo piano, posta di fronte alla precedente, costituita da n. 2 camere, un'ampia cucina-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio.

Questa costruzione, oltre alle finestre che affacciano sull'aia, ha anche alcune aperture verso l'esterno della masseria ma risultano murate, probabilmente per evitare l'accesso all'immobile,

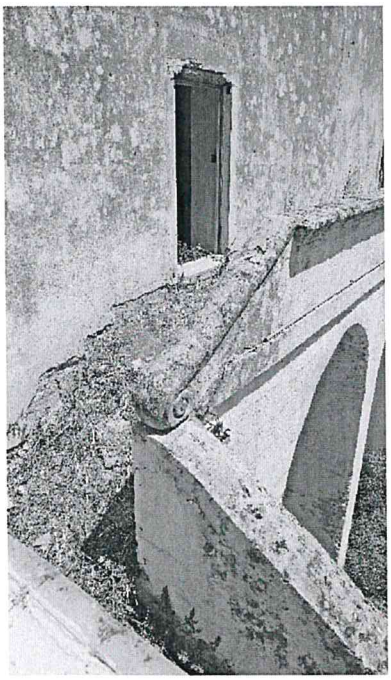
Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

attualmente disabitato, da parte di estranei. Lo stato di conservazione degli immobili fin qui descritti è apparso sufficiente per ciò che riguarda l'aspetto strutturale (strutture, massi, tompagnature, tramezzi) mentre è precario per tutto il resto e gli stessi immobili necessitano di opere sostanziali di manutenzione straordinaria.

Gli edifici di servizio, ampliati e/o costruiti in epoche successive alla realizzazione dell'impianto originario, nelle parti che si presentano con solai gettati in opera mostrano evidente necessità di importanti lavori di consolidamento.



All'appartamento padronale, posto al piano primo, si può accedere sia da una scala con ingresso posto nel cortile principale, alla destra del portico/androne, sia da una scala tutta esterna che conduce ad un ballatoio/balcone su cui si affacciano alcuni ambienti dell'abitazione.

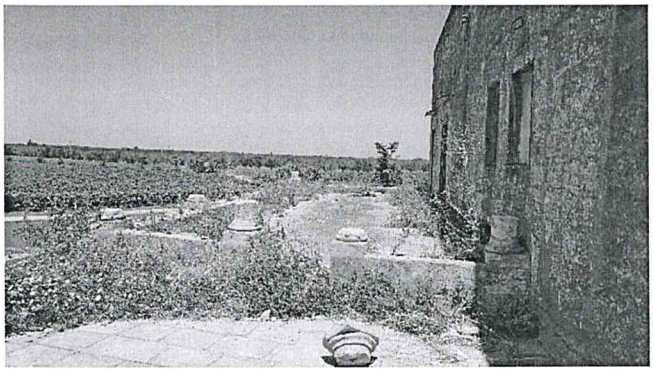


Gli scalini in pietra della scala interna e della scala esterna sono stati rimossi.

Accedendo dalla scala chiusa si giunge ad un piccolo disimpegno dove è realizzata un caratteristica vasca lavamani, retaggio del passato contadino del compendio immobiliare. A sinistra per chi entra dalla scala sono posti la zona pranzo, la cucina, gli alloggi del personale di servizio e due ampi terrazzi a livello mentre sulla destra si sviluppa la parte di rappresentanza e le camere da letto con i servizi. Procedendo verso destra si incontra, infatti, un ampio ingresso/soggiorno, uno studio, un ampio salone, n. 4 camere da letto e n. 3 bagni con disimpegno. Tutti i soffitti sono caratterizzati da volte a crociera. Procedendo verso sinistra dal punto di arrivo della scala, si incontra una camera da letto

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

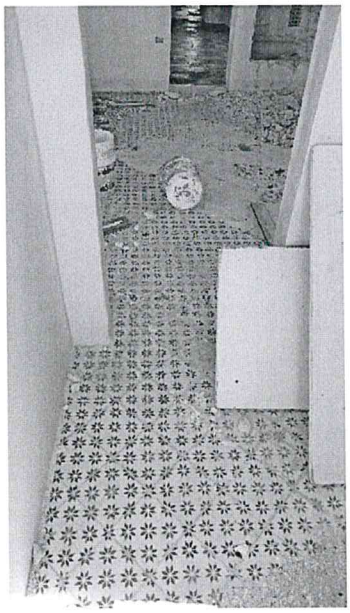
con disimpegno, un ampio soggiorno con camino da cui si accede ad un grande terrazzo che affaccia sulla campagna circostante.



Anche il grande terrazzo è stato oggetto di spoglio/vandalizzazione, non sono più in sito le colonne e la ringhiera che delimitavano lo stazio esterno

Ci sono inoltre due piccole camere da letto, probabilmente in passato utilizzate per il personale di servizio, un grande corridoio, un'ampia cucina con annesso lavatoio. Il tutto conservato nella caratteristica architettura rurale tipica delle masserie del luogo. Dal cortile principale, attraverso un cancello, ora diruto, si accede ad un altro ampio spazio aperto, delimitato tutt'intorno da un muro di confine e dagli edifici che costituiscono il compendio immobiliare, caratterizzato dalla presenza di alberi di agrumi, un canneto ed i resti di un colonnato che sosteneva, in passato, probabilmente, un pergolato di rose. Usciti dal perimetro del fabbricato che costituisce il corpo principale del complesso edificato, procedendo verso sinistra si incontra un unico grande ambiente, chiuso da una porta in ferro e legno, che fungeva da deposito attrezzi agricoli, caratterizzato da una pregevole copertura a crociera.

Procedendo sempre verso sinistra c'è un ambiente deposito con copertura in tegole e, in prosecuzione, l'ingresso ad un'altra unità abitativa costituita da una cucina/ingresso, un soggiorno con angolo cottura, , n. 2 camere da letto, n. 1 bagno con disimpegno. Da questa unità si accede in un'altra ampia area cortilizia delimitata da un muro di confine, destinata probabilmente in passato alle attività zootecniche della masseria, in quanto sono presenti n. 2 unità edilizie tipiche per il ricovero e governo degli animali bovini.



In prossimità dell'ingresso principale della masseria, in distinti corpi edilizi, sono presenti una chiesa, un forno in muratura ed un deposito con annesso serbatoio pensile per l'approvvigionamento idrico della masseria.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013

- **Titoli edilizi presenti al comune di Torre Santa Susanna**

In data 20.09.2023 il comune di Torre Santa Susanna ha comunicato che sono stati rinvenute in archivio 2 pratiche edilizie riguardanti la masseria La Capineri (allegato 4)

Domanda concessione edilizia 6/11/1978 per la costruzione di una concimaia e di una vaccheria da 10 capi da riattare a nome del sig. De Nitto Vittorio, progettista geom. Antonio D'Ambriosio, che ha dato luogo alla Concessione edilizia n. 151 del 1979.

Domanda concessione edilizia 24/04/1987 per la costruzione di una cabina per quadro elettrico pozzo artesiano a nome del sig. De Nitto Vittorio, progettista geom. Carmelo Caramia, che ha dato luogo alla Concessione edilizia n. 1056 del 23/04/1987.

- **Conformità urbanistica**

La masseria Capineri è una masseria storica del Salento di impianto medievale che ha subito, rispetto all'impianto originario, modifiche ed ampliamenti dovuti alle mutate esigenze di produzione agricola e di residenza.

Per la verifica della conformità urbanistica dell'attuale configurazione planimetrica e volumetrica si è partiti dalla verifica dei voli e dalle planimetrie dell'Istituto Geografico Militare per poi confrontarle con i documenti rinvenuti al comune di Torre Santa Susanna.

Dott. Arch. Paolo Vegliante – Largo S. Scoca n.2 – Avellino - tel. 347.3399610
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° 431
Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°1013