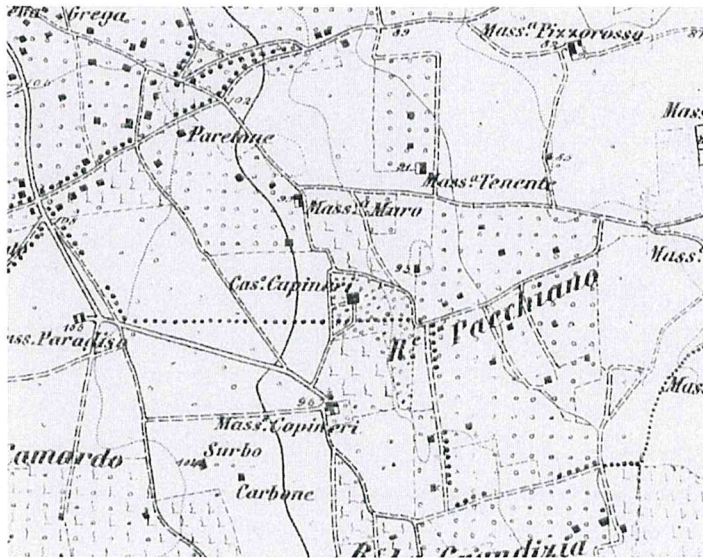


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Sezione Fallimentare

Procedura N. 163 / 2016 - Fallimento della Soc. I

Consulenza tecnica di ufficio

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



203 I (BRINDISI) ANNO:1874 SERIE 50V: RIPRODUZIONE A 300 DPI

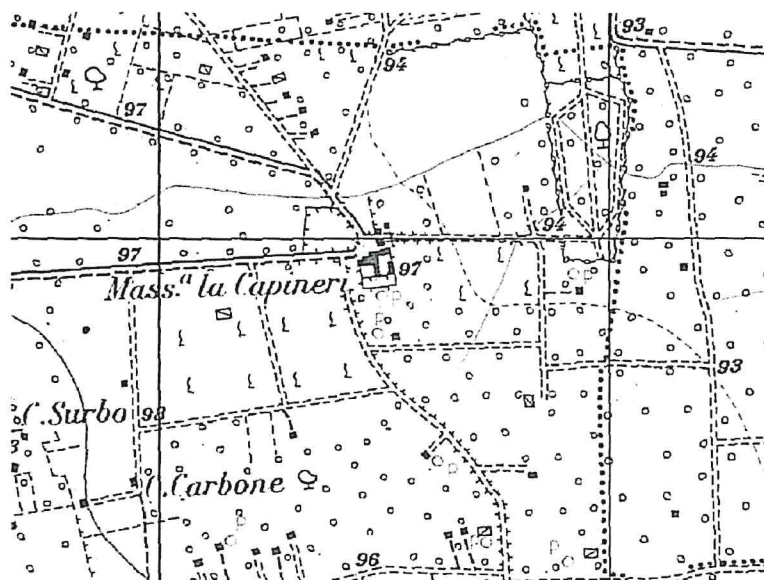


203 I (BRINDISI) ANNO:1916 SERIE 50V: RIPRODUZIONE A 300 DPI

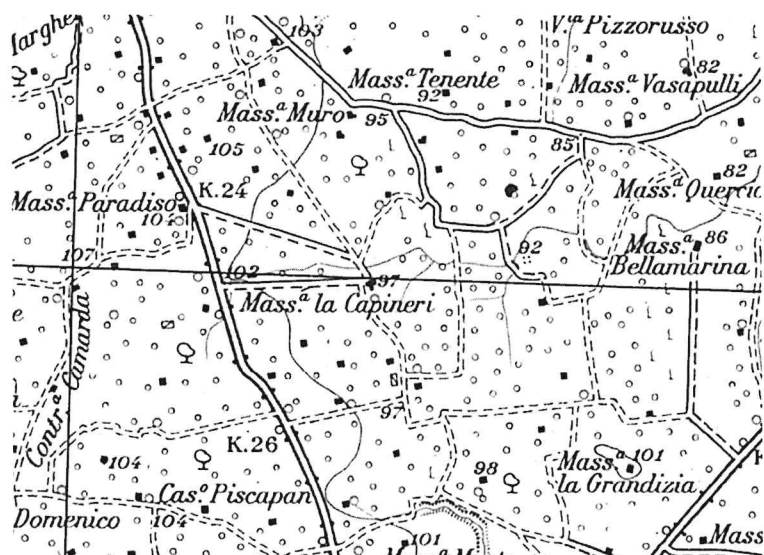
Procedura N. 163 / 2016 - Fallimento della Soc.

Consulenza tecnica di ufficio

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



203 I-SO (MESAGNE) ANNO:1947 RASTER: SERIE 25V, FORMATO
ED50RITAGLIATO, ULTIMA EDIZIONE



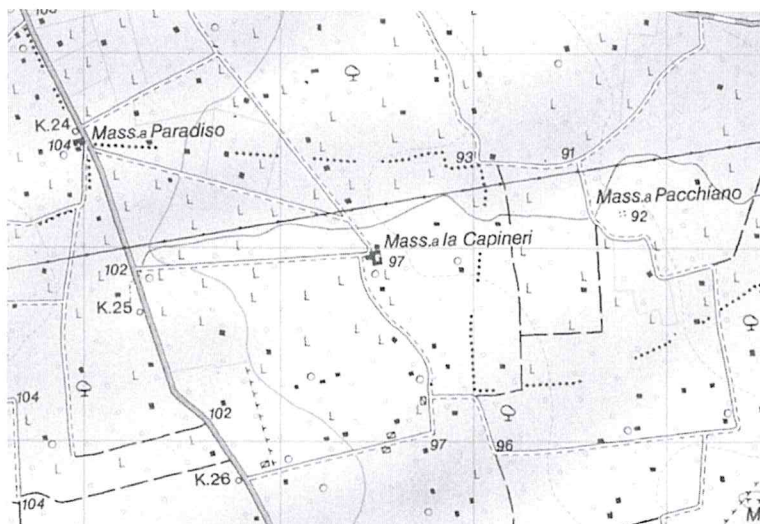
203 (BRINDISI (CURVE)) ANNO:1956 SERIE 100V: RIPRODUZIONE JPG A 300DPI

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Sezione Fallimentare

Procedura N. 163 / 2016 - Fallimento della Soc.

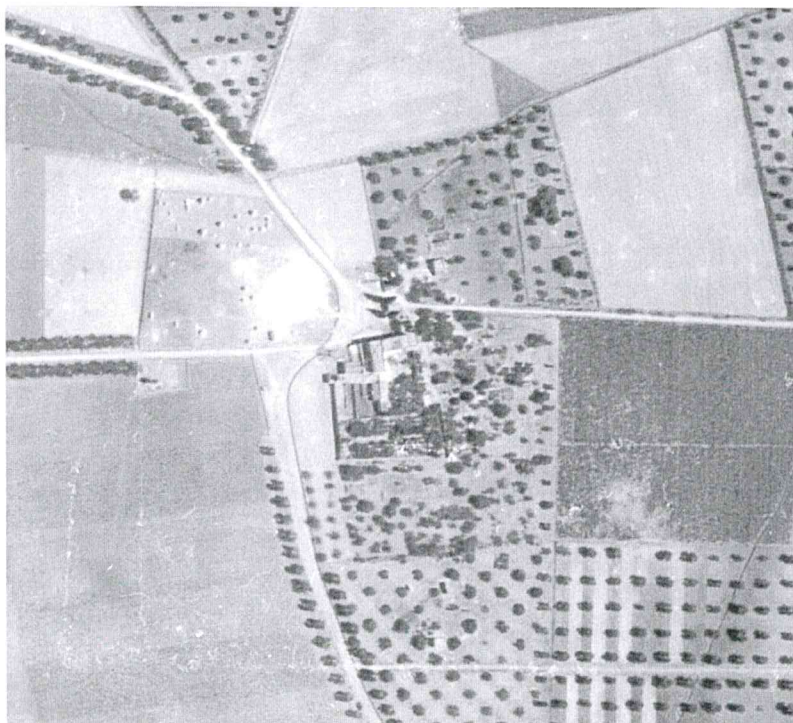
Consulenza tecnica di ufficio

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



495 (MESAGNE) RASTER: SERIE 50 FORMATO
WGS84 - ANNO 1979

Foto aeree



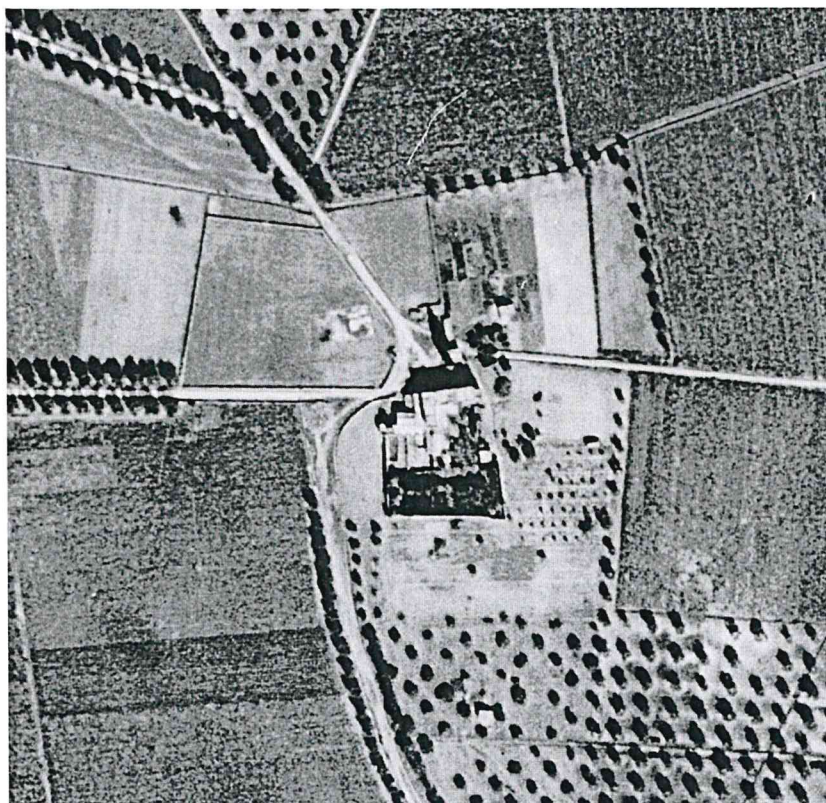
1943 - 3100 - 203-35-270 FOTO AEREE: FILE TIFF A 2400 DPI

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Sezione Fallimentare

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



1954 - 6000 - 203 - 169-6871 FOTO AEREE: FILE TIFF A 2400 DPI



1972 - 4500 - 203-4BIS-5504 FOTO AEREE: FILE TIFF A 2400 DPI

Dall'esame dei documenti militari si evince che la masseria si è ampliata fino a raggiungere la configurazione attuale che, come ingombro planimetrico, è sostanzialmente quella rappresentata nello stato di fatto redatto per la richiesta della concessione n. 151 /1979 in cui è possibile rilevare la consistenza della masseria, ritenuta conforme a quanto edificato prima del 1967, in quanto non è stata rilevata alcuna obiezione in sede di rilascio della concessione in merito alla sua legittimità.

A riprova di quanto dedotto, si nota che già nella foto aerea del 1972 la masseria aveva lo sviluppo planimetrico attuale e che nella foto del 1954 gli ampliamenti erano in corso.

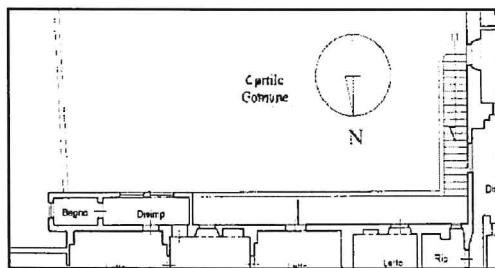
La masseria, così come rappresentata nei grafici di concessione, ricalca sostanzialmente la configurazione attuale e quanto riportato nei grafici catastali, a meno di piccole difformità consistenti in:

Ampliamento di volumetrie:

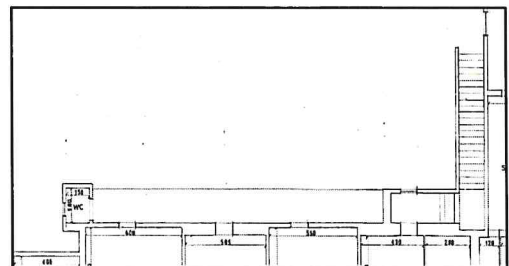
sanabili art 36 L 381/01 con sanzione e asservimento suolo o mediante demolizione e nuovo accatastamento

p.lla 8 sub 2

1. Piccolo ampliamento su ballatoio del bagno esterno al piano primo
2. Eliminazione della copertura all'accesso al piano primo



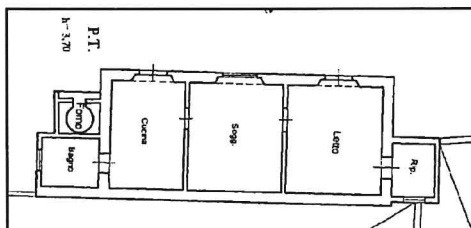
stato di fatto accatastato



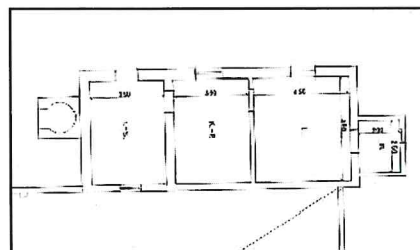
stato di fatto concessione 151/79

p.lla 8 sub 3

1. Creazione bagno dietro al forno.



stato di fatto accatastato



stato di fatto concessione 151/79

Modifiche interne e di prospetto:

sanabili art. 36 del 380/01 con sanzione - e già accatastate

In alcuni subalterni della particella 8, sono presenti modifiche di finestre, nuove aperture, nuovi tramezzi o eliminazione di tramezzi e spostamento di porte interne, queste modifiche non hanno comportato aumenti di cubatura.

In particolare:

p.lla 8 sub 2

modifica di alcune finestre e balconi sui prospetti e apertura di nuove
creazione cucinino all'interno della cucina esistente

p.lla 8 sub 3

spostamento della finestra del ripostiglio

p.lla 8 sub 5

modifica di alcune aperture sul cortile e apertura di nuovi varchi di accesso

p.lla 8 sub 6

apertura porta interna

p.lla 8 sub 7

apertura porta interna

p.lla 8 sub 8

apertura porta interna e modifica porta esterna

p.lla 8 sub 9

apertura porta interna e modifica porta esterna

p.lla 8 sub 10

rimozione tramezzo divisorio e modifica porte esterne

p.lla 8 sub 11

apertura porta interna

p.lla 8 sub 12

modifica porta esterna

p.lla 8 sub 13

apertura porta esterna

Ribadendo che i grafici presenti in catasto rispondono allo stato di fatto attuale, per queste difformità è possibile e necessario, in caso di vendita, rendere gli immobili conformi urbanisticamente, provvedendo alla loro regolarizzazione mediante richiesta di concessione edilizia in sanatoria, asservendo i suoli di pertinenza della masseria, secondo quanto disposto nella L.380/01 sanando la volumetria attuale e le difformità riscontrate nelle volumetrie preesistenti, conformemente a quanto già accatastato. In alternativa, non volendo asservire i suoli di pertinenza, si potrà provvedere alle demolizioni dei volumi in difformità dallo stato di fatto riportato nei grafici della concessione 151/79, sanando solo le difformità contenute nei volumi preesistenti.

- **Destinazione urbanistica (allegato 3)**

L'immobile ed i terreni ricadono:

- nel vigente Programma di Fabbricazione in **ZONA E "Agricola "**;
- nei seguenti ambiti dell'Autorità di Bacino della Puglia " PIANO DI BACINO - STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO":
ART . 10 delle N.T.A . - P.A I.
PROIEZIONE RETICOLO IDROGRAFICO
INVARIANTI DELLA STRUTTURA IDROGEO LOGICA FASCIA PERTINENZIALE FLUVIALE (75 m.)
- Nel Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.) nell'ambito paesaggistico: **Campagna Brindisina;**

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torre Santa Susanna

Opportunità di divisione in lotti.

Non si ritiene opportuna la divisione in lotti (fabbricati con corti interne e terreni esterni) in quanto la masseria è un unicum funzionale; pertanto, si stimerà il compendio immobiliare in un unico lotto.



in verde sono individuate le particelle oggetto di stima, costituenti la masseria Capineri

Riepilogo consistenza immobiliare catastale divisa per categoria

Residenza

A/4 – Abitazione di tipo popolare

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 3

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

A/3 Abitazione di tipo economico

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 13

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

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 14

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

A/2 Abitazione di tipo civile

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 2

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

Totale Residenza

mq. 881,00

Magazzini e locali deposito

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 4

Dati di superficie: Totale: 22 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 5

Dati di superficie: Totale: 197 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 6

Dati di superficie: Totale: 68 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 7

Dati di superficie: Totale: 42 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 8

Dati di superficie: Totale: 98 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 9

Dati di superficie: Totale: 87 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 10

Dati di superficie: Totale: 62 m2

Totale Magazzini e locali deposito

mq. 576,00

Stalle e scuderie

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 11

Dati di superficie: Totale: 145 m2

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 12

Dati di superficie: Totale: 32 m2

Totale Stalle e scuderie **mq. 177,00**

Cappella annessa alla masseria

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 22

Dati di superficie: Totale: 52 m2

Cappella non destinata all'esercizio pubblico del culto **mq. 52,00**

Beni comuni non censibili – consistenza

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 15

Porticato di ingresso alla masseria circa mq. 40,00

Foglio 4 Particella 8 Subalterni 16-17-18

3 Cortili interni alla masseria circa mq. 3.200,00

Foglio 4 Particella 8 Subalterni 19-20

2 Edifici di servizio alla masseria circa mq. 50,00

Foglio 4 Particella 8 Subalterno 21

Area di pertinenza esterna alla masseria circa mq. 3.100,00

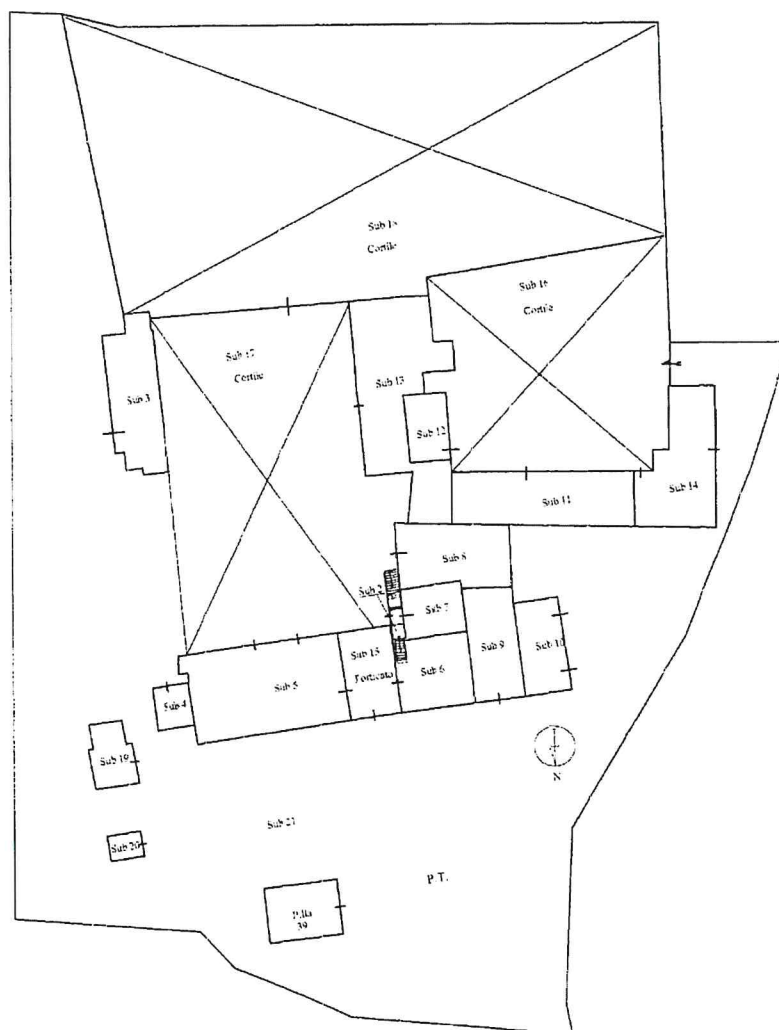
Unità collabenti - consistenza

Foglio 4 Particella 7

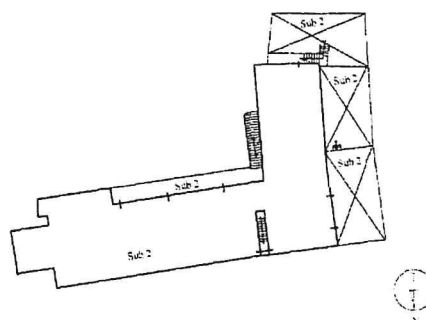
Piano T Categoria F/2 – unità collabente circa mq. 70,00

Foglio 4 Particella 115

Piano T Categoria F/2 – unità collabente circa mq. 50,00



Schema esemplificativo per la localizzazione dei subalterni al piano terra



Schema esemplificativo per la localizzazione dei subalterni al piano primo

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Sezione Fallimentare

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

- **Riepilogo consistenza dei terreni divisa per qualità.**

Totale seminativo* *mq. 87.016

3	169	SEMINATIVO	02	575
4	13 /a	SEMINATIVO	02	36.439
4	40	SEMINATIVO	02	3.720
4	43	SEMINATIVO	02	7.040
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

Totale uliveto* *mq. 10.079

4	13 /b	ULIVETO	02	1.685
4	78	ULIVETO	02	1.082
4	80	ULIVETO	02	1.377
4	82	ULIVETO	02	392
4	84	ULIVETO	02	5.543



in verde sono individuate le particelle oggetto di stima e costituenti la 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

Valutazione dei beni

Brevi cenni di estimo rurale – scelta del criterio di stima

Edifici rurali e masserie

Le masserie del Salento hanno perso i caratteri specifici della ruralità non avendo più nel loro attuale utilizzo la destinazione a servizio della coltivazione dei fondi agricoli, e nei casi che ancora le vedono utilizzate a tale scopo hanno integrato nel loro interno la vocazione alla accoglienza agroturistica.

Pertanto alla attualità, si discostano dai principi della stima degli edifici rurali, i quali non producono reddito autonomo ma contribuiscono a formare il reddito del fondo in cui sono situati.

I fabbricati rurali, infatti, sono considerati come una pertinenza del fondo, dal punto di vista giuridico, oppure valutati come un miglioramento fondiario, dal punto di vista economico.

Si è nella casistica dei fabbricati rurali destinati ad abitazione il cui utilizzo non è necessariamente funzionale all'azienda agricola ma può essere ad uso abitativo o residenziale di altri soggetti.

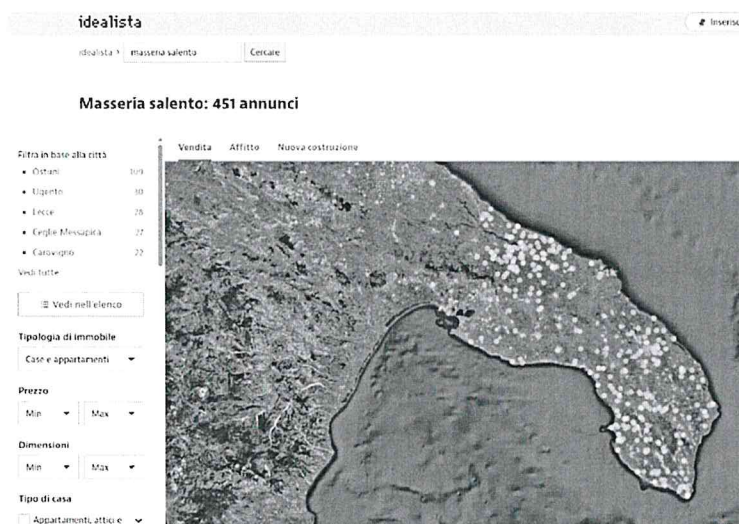
Possiamo quindi ritenere le masserie dei fabbricati aventi destinazione extra agricola e pertanto stimarli a valore di mercato.

Data la particolarità del compendio immobiliare si procederà alla stima tramite un procedimento diretto o sintetico verificando i valori di beni simili, oltre che consultando le tabelle OMI riferite a zone omogenee, e verificando i valori tra i mediatori locali.

In particolare per eseguire la valutazione del compendio immobiliare costituente la Masseria I Capineri, si procederà alla ricerca dei prezzi riguardanti beni simili: masseria agricola con caratteristiche storico architettoniche similari situate nel basso Salento (non con presenza di trulli) da ristrutturare completamente, alla ricerca di prezzi di immobili residenziali in zone omogenee (OMI) dei territori limitrofi anche in altri paesi e ricerca dei prezzi dei terreni agricoli nel territorio del Comune di Torre Santa Susanna, Mesagne e Latiano.

L'area interessata dalla ricerca per le masserie simili, interessa la zona interna del basso Salento, si escludono le zone prossime alla costa per evidenti ragioni di diversa appetibilità dei beni.

Masserie in vendita in Salento - Agosto 2023 (n. 451 annunci) – fonte idealista
11/8/2023



Ricerca masserie storiche da ristrutturare – in vendita

Per la determinazione del prezzo medi a mq di vendita si detrae dal prezzo richiesto il valore medio di 1€/mq per terreni oltre la corte.

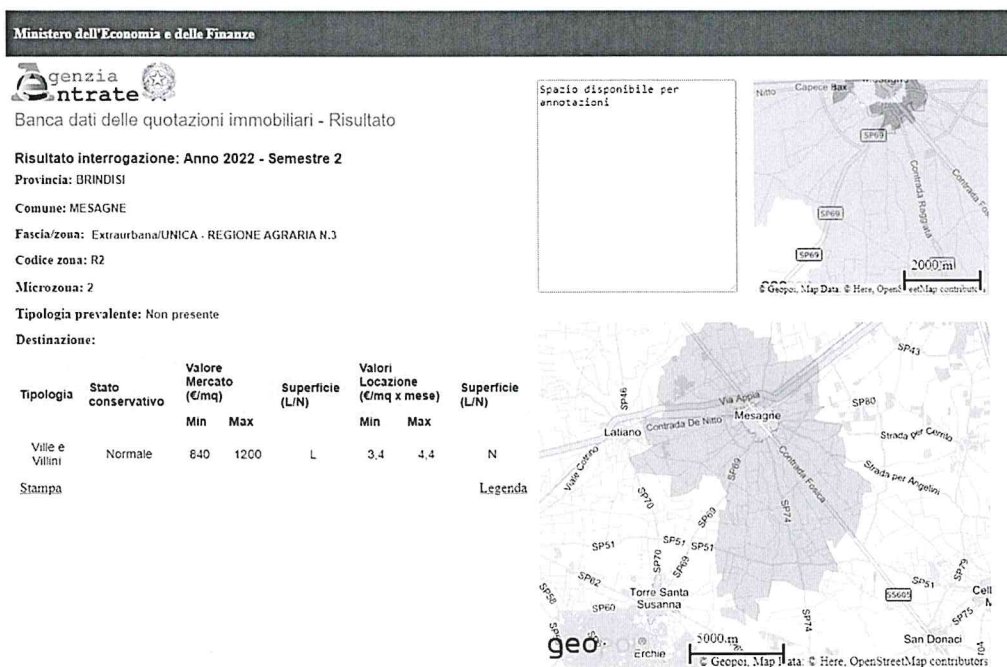
Localizzazione	Tipologia	Superficie edificata	Superficie terreni	Valore	Analogia	€/mq
Cellino San Marco (Br)	Masseria con terreni	487 mq	30.000	800.000	media	1.581
Monteruga – Veglie (Le)	Masseria con terreni e corte	1.000 mq	15.000	590.000	media	575
Francavilla Fontana (Br) Via Oria	Masseria con terreni coltivati	700 mq residenza 880 depositi e stalle 1.200 cortili	100.000	750.000 edifici 150.000 terreni	media	475
Lizzanello (Le)	Masseria con corte	1.800	10.000	530.000	media	289
Copertino (Le)	Masseria con corte	1.200	25.000	520.000	media	412
San Pancrazio Salentino (Br)	Masseria con terreni e corte	20 vani	3.300	790.000	elevata	1.966
Manduria (Ta)	Masseria con corte	25 locali 1.400 mq	13.000	750.000	Media in migliore stato residenziale	526

Dalla ricerca effettuata si ricava un valore medio per la tipologia edilizia ricercata pari ad €/mq 832,00. Avendo ricercato avvisi pubblicitari di vendita il risultato ottenuto va ridotto prudenzialmente del 15% ottenendo il valore di €/mq 707,00

Rilevamento valori OMI

Si esaminano i valori minimi di tipologie residenziali non urbane (ville e villini) in Torre Santa Susanna e nei paesi limitrofi alla masseria Capineri dato lo stato di conservazione degli edifici che la costituiscono.

Nella Zona OMI R1 (residenziale non urbana) del Comune di TORRE SANTA SUSANNA (BR) non sono disponibili quotazioni immobiliari



Nella Zona OMI R2 semestre 2022/2 del Comune di MESAGNE (BR)

La quotazione VILLE E VILLINI va da un min. €/mq 840 a un max €/mq 1.200.

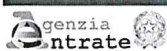
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Sezione Fallimentare

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRINDISI

Comune: BRINDISI

Fascia/zona: Extraurbana/VILLINI CASE SPARSE - REGIONE AGRARIA N.3

Codice zona: R2

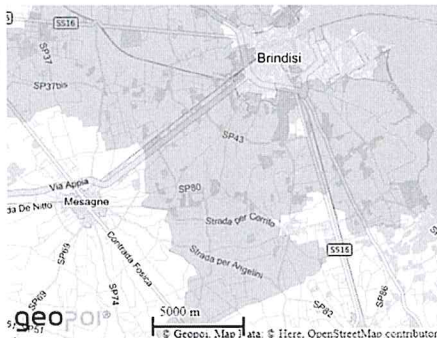
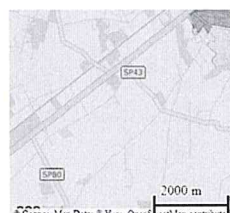
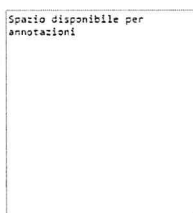
Microzona: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	850	910	L	2,5	2,8	N

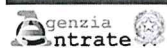
Stampa



Nella Zona OMI R2 semestre 2022/2 del Comune di BRINDISI

La quotazione VILLE E VILLINI va da un min. €/mq 850 a un max €/mq 910.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRINDISI

Comune: ORIA

Fascia/zona: Extraurbana/UNICA - REGIONE AGRARIA N.2

Codice zona: R1

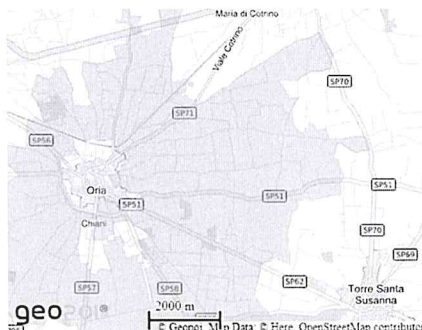
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	750	L	3,4	4,4	N
Ville e Villini	Normale	780	950	L	3,4	4,4	N

Stampa



Nella Zona OMI R2 semestre 2022/2 del Comune di ORIA (BR)

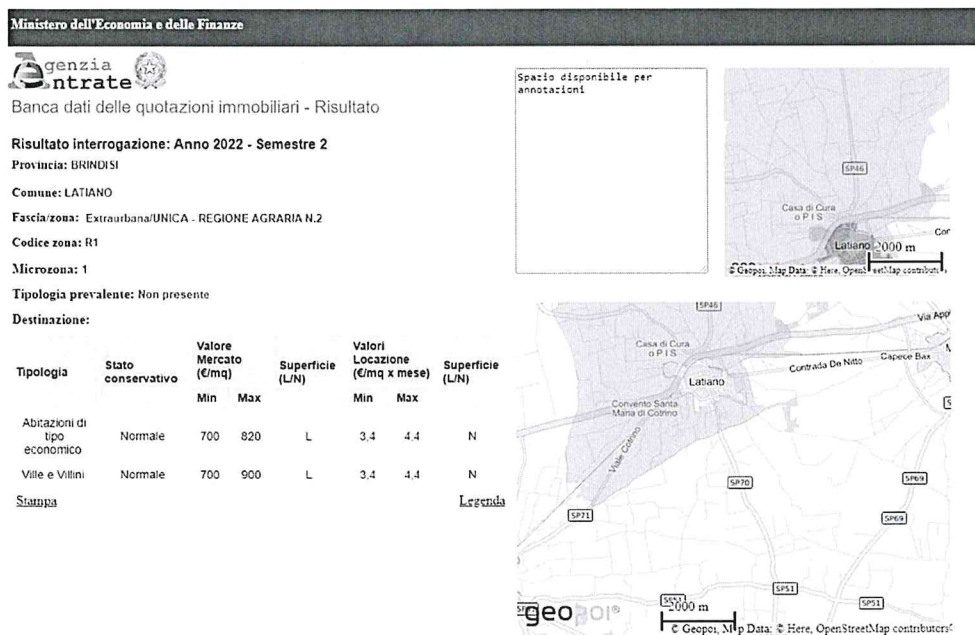
La quotazione VILLE E VILLINI va da un min. €/mq 780 a un max €/mq 950.

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

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

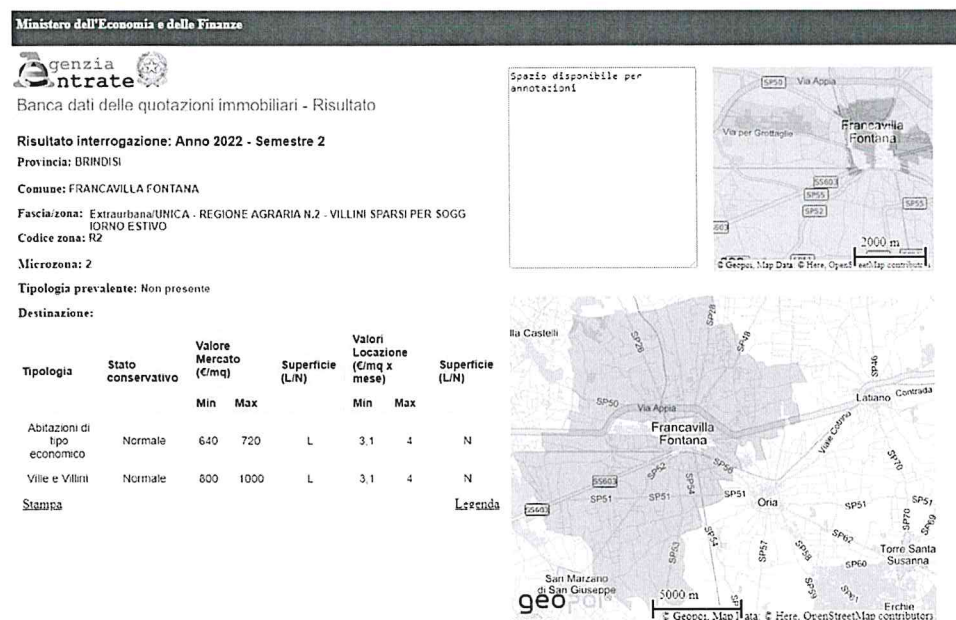
Procedura N. 163 / 2016 - Fallimento della Soc.

Consulenza tecnica di ufficio

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

Nella Zona OMI R1 semestre 2022/2 del Comune di LATIANO (BR)

La quotazione VILLE E VILLINI va da un min. €/mq 700 a un max €/mq 900.



Nella Zona OMI R2 semestre 2022/2 del Comune di FRANCAVILLA FONTANA (BR)

La quotazione VILLE E VILLINI va da un min. €/mq 800 a un max €/mq 1000.

Valutazione della masseria Capineri

Valutazione con il metodo diretto - edifici

I prezzi per mq. corrispondenti a beni analoghi, collocati nella zona in cui è presente il bene oggetto di stima variano tra

€/mq. 794,00 (valore ricerca OMI)

e

€/mq. 707,00 (valore masserie storiche da ristrutturare)

si ritiene congruo, per il bene in esame, **il valore medio di €/mq. 750,00** detto valore si ritiene congruo anche per locali con destinazione diversa dalla residenza.

Si riepilogano i dati per effettuare la valutazione:

<u>Residenza</u>	<u>mq. 881,00</u>
<u>Magazzini e locali deposito</u>	<u>mq. 576,00</u>
<u>Stalle e scuderie</u>	<u>mq. 177,00</u>
<u>Cappella non destinata all'esercizio pubblico del culto</u>	<u>mq. 52,00</u>
<u>Porticato di ingresso alla masseria</u>	<u>mq. 40,00</u>
<u>2 Edifici di servizio alla masseria</u>	<u>mq. 50,00</u>
<u>2 Unità collabenti (valutate al 50%)</u>	<u>mq. 60,00</u>

Totale mq. 1.836,00 x €/mq 750,00

€ 1.377.000

I seguenti Beni comuni non censibili verranno valutati nella sezione terreni.

3 Cortili interni alla masseria	circa mq. 3.200,00
Area di pertinenza esterna alla masseria	circa mq. 3.100,00

Data la storicità, la localizzazione e la consistenza dell'immobile da stimare si ritiene congruo il valore minimo dato dalla media dei valori riferiti a di ville e villini nei paesi a confine con la masseria.

Tale valore è pari a €/mq 794,00

Valutazione con il metodo diretto – terreni

I prezzi per ettaro corrispondenti a beni analoghi, collocati nella zona in cui sono presenti i terreni oggetto di stima rilevati presso mediatori e tecnici locali risultano essere in media:

Seminativo €/ha 8.000,00 (€/mq 0,80)

Uliveto €/ha 12.000,00 (€/mq 1,20)

Si riepilogano i dati per effettuare la valutazione:

Totale seminativo **mq. 87.016 x 0,80 = 69.612,80**

Totale uliveto **mq. 10.079 x 1,20 = 12.094,80**

Beni comuni non censibili

3 Cortili interni alla masseria circa mq. 3.200,00

Area di pertinenza esterna alla masseria circa mq. 3.100,00

Il cortile interno con le palme ed il cortile con il frutteto vengono valutati come giardino di pertinenza al valore di €/mq 20,00

L'altro cortile, pur se separato dal terreno esterno dato lo stato manutentivo, viene valutato come terreno seminativo come pure la corte esterna del fabbricato:

Totale corte esterna e cortile **mq. (3.100,00 + 570,00) x 0,80 = 2.936,00**

Cortili interni (palme e frutteto) **mq. (830,00 + 1.800,00) x 20,00 = 42.600,00**

Totale

€ 127.243,60

Dalla somma dei beni immobiliari e dei terreni si ottiene:

€ 1.377.000 + € 127.243,60

€ 1.504.243,60

In cifra tonda

€ 1.500.000,00

(unmilione cinquecentomila/00)

Conclusioni

Ribadendo l'opportunità della vendita in un unico lotto stimato in **€ 1.500.000,00** alla data della presente consulenza, ringrazio per la fiducia accordatami restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Avellino, 24/01/2024

Il C.T.U.

arch. Paolo Vegliante