

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**(Geom. Gaetano SUMA)****PREMESSE**

Il Giudice Istruttore del Tribunale di Brindisi - Sezione Civile **Dott. Antonio Ivan Natali**, con decreto del 25.01.2024, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto **Geom. Gaetano SUMA**, con studio in Ceglie Messapica alla Via San Rocco, 58, nella causa civile 1827/2023 R.G., promossa da **FALLIMENTO [REDACTED]**, ponendogli il seguente quesito:

“Voglia il C.T.U. descrivere il compendio immobiliare di cui si chiede la divisione, stabilire le quote di proprietà e presentare al Giudice un progetto di divisione”.

Il C.T. compariva il 18.04.2024 dinanzi al Giudice **Dott. Antonio Ivan Natali**, nelle cui mani prestava giuramento e riceveva, in relazione alle modalità di espletamento della CTU, le disposizioni di seguito specificate:

- termine al CTU per la comunicazione della relazione direttamente ai CTP o ai legali delle parti in causa: 18.07.2024;
- termine ai CTP per far pervenire direttamente al CTU eventuali osservazioni alla relazione e per scambiarle con altri CTP: 08.08.2024;
- termine al CTU per il deposito in Cancelleria della relazione integrativa in risposta alle eventuali osservazioni dei CTP: 29.08.2024.

All'udienza del 18.04.2024 il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.05.2024, alle ore 15,30, presso gli immobili oggetto di causa, in Brindisi alla Contrada Piccoli.

ACCERTAMENTI

Alla data e all'ora stabilite, presso il luogo indicato erano presenti: l'Avv.

Alessandro Caiulo per la Curatela Fallimentare e l'Avv. Antonella Mastropaolo nella qualità di Curatrice del Fallimento [REDACTED]

Il C.T.U. effettuava un'ispezione generale dello stato dei luoghi, acquisiva informazioni e documenti utili e rilevava lo stato planimetrico dei terreni.

RISPOSTA AI QUESITI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato i terreni oggetto di divisione, effettuati i sopralluoghi necessari per un'approfondita conoscenza degli stessi, esperite le opportune indagini di natura urbanistica e acquisiti i valori espressi dal mercato immobiliare su Brindisi, lo scrivente ha proceduto alla stesura della

presente relazione tecnica.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

I beni oggetto di divisione sono dei terreni inseriti all'interno dell'area industriale di Brindisi; una parte di essi afferisce con Via Galileo Ferraris, un altro gruppo con Via Archimede e Via Alfred Nobel e i rimanenti con la strada per Migliore.

Trattasi di particelle dalla forma più o meno rettangolare per certi versi contigue a gruppi, tutte aventi giacitura piana, prive di piantumazioni e con un'esposizione soleggiata.

Esse sono censite presso l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Brindi come segue:

- Foglio 82 - p.lla 65 - are 19,63 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 35,48 - R. A. € 20,28;
- Foglio 82 - p.lla 66 - are 29,33 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 53,02 - R. A. € 30,30;
- Foglio 82 - p.lla 67 - are 07,81 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 14,12 - R. A. € 8,07;
- Foglio 82 - p.lla 71 - are 38,89 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 70,30 - R. A. € 40,17;
- Foglio 82 - p.lla 90 - are 17,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 31,47 - R. A. € 17,98;
- Foglio 82 - p.lla 195 - are 5,03 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 9,09 - R. A. € 5,20;
- Foglio 82 - p.lla 199/a - are 02,25 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 2,44 - R. A. € 1,51;
- Foglio 82 - p.lla 199/b - are 17,96 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 10,52 - R. A. € 5,50;
- Foglio 82 - p.lla 201 - are 24,16 - seminativo - classe 3 - R.D. € 11,23 - R. A. € 6,86;
- Foglio 82 - p.lla 203 - are 22,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 40,51 - R. A. € 23,15;
- Foglio 82 - p.lla 207/a - are 14,72 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 26,61 - R. A. € 15,20;
- Foglio 82 - p.lla 207/b - are 00,92 - seminativo - classe 2 - R.D. € 0,55 - R. A. € 0,29;

- Foglio 82 - p.lla 211/a - are 33,83 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 61,15 -
R. A. € 34,94;
- Foglio 82 - p.lla 211/b - are 02,68 - seminativo - classe 3 - R.D. € 1,25 -
R. A. € 0,76;
- Foglio 85 - p.lla 20/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 34,78 -
R. A. € 19,87;
- Foglio 85 - p.lla 20/b - are 24,16 - uliveto - classe 2 - R.D. € 3,35 - R. A. € 2,68;
- Foglio 85 - p.lla 23 - are 01,53 - fabbricato rurale;
- Foglio 85 - p.lla 128/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 7,27 -
R. A. € 4,15;
- Foglio 85 - p.lla 128/b - are 00,69 - uliveto - classe 2 - R.D. € 0,36 - R. A.
€ 0,29;
- Foglio 85 - p.lla 128/c - are 00,51 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,24 -
R. A. € 0,14;
- Foglio 85 - p.lla 129/a - are 32,08 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 57,99 -
R. A. € 33,14;
- Foglio 85 - p.lla 129/b - are 01,71 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,79 -
R. A. € 0,49;
- Foglio 85 - p.lla 167 - are 25,00 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 45,19 -
R. A. € 25,82;
- Foglio 85 - p.lla 168/a - are 03,26 - vigneto - classe 3 - R.D. € 3,54 - R. A.
€ 2,19;
- Foglio 85 - p.lla 168/b - are 08,00 - seminativo - classe 3 - R.D. € 3,71 -
R. A. € 2,27 .

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area industriale di Brindisi è soggetta alle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo industriale di Brindisi, che localizza le particelle oggetto di divisione nella Zona A1 "zona produttiva" e C2 "zona servizi" (**stralci planimetrici in All.1**).

Le aree interessate, sono caratterizzate da una giacitura pianeggiante e soleggiata. Secondo l'ASL di Brindisi alcune zone di questo comparto accolgono già aree di stoccaggio di rifiuti dell'Enel.

All'interno dell'area nello specifico si individuano:

le particelle 65, 67, 71, 90, 195 e 199, censite al foglio 82, inserite nella **zona**

produttiva A1 regolata dall'Art. 16 delle NTA che prevede possibili insediamenti di attività produttive e di servizio alle attività produttive. In questa zona, sono previsti lotti minimi di mq. 1,800 con indice fondiario di fabbricabilità di 6 mc/mq.

le particelle 66, 201, 203, 207, e 211, censite al foglio 82 e 20, 23, 128, 129, 167 e 168, censite al foglio 85, inserite, come indicato dall'Art. 25 delle NTA, in **Zona C2**.

In detta zona sono possibili i seguenti interventi:

- Impianto di depurazione reflue;
- Serbatoi idrici;
- Impianto trattamento rifiuti industriali;
- Centrale di elettro generazione;
- Stoccaggio provvisorio rifiuti;
- Impianti connessi con le precedenti attività;
- Uffici e laboratori consortili; Alloggio per il custode.

PROGETTO DIVISIONALE

Il C.T.U. sottoscritto, tenuto conto che i terreni ricadono sia in Zona produttiva (A1) che in Zona Servizi (C2), ha predisposto un progetto divisionale che attribuisca alle due quote uguale superficie di entrambe le suddette zone.

I lotti determinati sono i seguenti:

Lotto A (stralci planimetrici in All.2)

Il lotto A comprende:

un'area di mq. 5.630 ricadente nella **Zona Produttiva A1** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 82 - p.lla 90 - are 17,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 31,47 -
R. A. € 17,98;
- Foglio 82 - p.lla 71 - are 38,89 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 70,30 -
R. A. € 40,17.

un'area di mq. 12.805 ricadente nella **Zona servizi C2** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 82 - p.lla 66 - are 29,33 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 53,02 -
R. A. € 30,30;
- Foglio 82 - p.lla 201 - are 24,16 - seminativo - classe 3 - R.D. € 11,23 -
R. A. € 6,86;
- Foglio 82 - p.lla 203 - are 22,41 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 40,51 -
R. A. € 23,15;

- Foglio 82 - p.lla 211/a - are 33,83 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 61,15 -
R. A. € 34,94;
- Foglio 82 - p.lla 211/b - are 02,68 - seminativo - classe 3 - R.D. € 1,25 -
R. A. € 0,76;
- Foglio 82 - p.lla 207/a - are 14,72 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 26,61 -
R. A. € 15,20;
- Foglio 82 - p.lla 207/b - are 00,92 - seminativo - classe 2 - R.D. € 0,55 -
R. A. € 0,29.

Lotto B (stralci planimetrici in All.3)

Il lotto B comprende:

un'area di mq. 5.248 ricadente nella **Zona Produttiva A1** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 82 - p.lla 65 - are 19,63 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 35,48 -
R. A. € 20,28;
- Foglio 82 - p.lla 67 - are 07,81 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 14,12 -
R. A. € 8,07;
- Foglio 82 - p.lla 199/a - are 02,25 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 2,44 -
R. A. € 1,51;
- Foglio 82 - p.lla 199/b - are 17,96 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 10,52 -
R. A. € 5,50;
- Foglio 82 - p.lla 195 - are 5,03 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 9,09 -
R. A. € 5,20;

un'area di mq. 13.542 ricadente nella **Zona servizi C2** individuata in catasto terreni come segue:

- Foglio 85 - p.lla 129/a - are 32,08 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 57,99 -
R. A. € 33,14;
- Foglio 85 - p.lla 129/b - are 01,71 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,79 -
R. A. € 0,49;
- Foglio 85 - p.lla 20/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 34,78 -
R. A. € 19,87;
- Foglio 85 - p.lla 20/b - are 24,16 - uliveto - classe 2 - R.D. € 3,35 - R. A. € 2,68;
- Foglio 85 - p.lla 23 - are 01,53 - fabbricato rurale;
- Foglio 85 - p.lla 167 - are 25,00 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 45,19 -
R. A. € 25,82;

- Foglio 85 - p.lla 168/a - are 03,26 - vigneto - classe 3 - R.D. € 3,54 -
R. A. € 2,19;
- Foglio 85 - p.lla 168/b - are 08,00 - seminativo - classe 3 - R.D. € 3,71 -
R. A. € 2,27;
- Foglio 85 - p.lla 128/a - are 19,24 - sem. irriguo - classe U - R.D. € 7,27 -
R. A. € 4,15;
- Foglio 85 - p.lla 128/b - are 00,69 - uliveto - classe 2 - R.D. € 0,36 -
R. A. € 0,29;
- Foglio 85 - p.lla 128/c - are 00,51 - seminativo - classe 3 - R.D. € 0,24 -
R. A. € 0,14.

I lotti così costituiti, sono riportati negli allegati stralci planimetrici catastali.

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ceglie Messapica, 15.07.2024

Il C.T.U.

(Geom. Gaetano SUMA)