



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: DOTT. ANDREA PAIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®
**Integrazione al rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli
nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 308/2024R. G. E. pro-
mossa da:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] /

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode: AVV. ROSANNA CAIAZZO

Taranto, febbraio 2026

L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

*Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale,
dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901*

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.: daniela.picciarelli@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®
La presente relazione sostituisce integralmente il rapporto di valutazione depositato a settembre
2025, è costituita da n. 77 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 23 Allegati già
depositati a settembre 2025

1)Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....	5
2)Controllo prelimin. della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	7
3)Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	8
4)Dati catastali	8
5)Operazioni peritali	12
6)Sopralluoghi	12
7)Reindividuazione dei lotti.....	13
8)Caratteristiche zona.....	14
9) Lotto 1	17
9.1) Lotto 1 - Descrizione sintetica.....	17
9.2) Lotto 1 - Accesso.....	17
9.3) Lotto 1 - Fabbricati - Masseria e aree di pertinenza (F. 1 part. 61 C. F.).....	20
9.4) Lotto 1 - Foglio 1 p.lla 61 sub. 1 - Masseria "██████████".....	22
9.5) Lotto 1 - Foglio 1 p.lla 61 sub. 2 - Locale ricovero mezzi agricoli	30
9.6) Lotto 1 - Foglio 1 p.lla 61 sub. 3 - Fabbricato collabente (ex ovile).....	32
9.7) Lotto 1 - Foglio 1 p.lla 61 sub. 4 - Bene comune non censibile	33
9.8) Lotto 1 - Foglio 1 p.lla 63 - Stabilimento oleario e vinicolo	34
9.9) Lotto 1 - Terreni.....	40
9.10) Lotto 1 - Stato manutentivo dei fabbricati e dei terreni	43
9.11) Lotto 1 - Conclusioni	44
9.12) Lotto 1 - Misura delle superfici dei fabbricati e dei terreni	44
9.12.1) Lotto 1 - Misura delle superfici dei fabbricati.....	44
9.12.2) Lotto 1 - Misura delle superfici dei terreni	45
9.13) Lotto 1 - Confini.....	48
9.14) Lotto 1 - Dati catastali	48
9.15) Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici	49
9.16) Lotto 1 - Pratiche edilizie	53
9.16.1) Lotto 1 - Pratiche edilizie masseria.....	53
9.16.2) Lotto 1 - Pratiche edilizie stabilimento oleovinicolo	54
9.16.3) Lotto 1 - Pratiche amministrative riguardanti i terreni.....	55
9.17) Lotto 1 - Agibilità.....	55
9.17.1) Lotto 1 - Masseria "██████████" - Agibilità.....	55
9.17.2) Lotto 1 - Stabilimento oleovinicolo - Agibilità.....	55
9.18) Lotto 1 - Eventuali difformità	55

9.19) Lotto 1 - Condonabilità	56
9.20) Lotto 1 - Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento.....	56
9.21) Lotto 1 - Iscrizioni.....	56
9.22) Lotto 1 - Trascrizioni.....	57
9.23) Lotto 1 - Servitù (attive e passive) e vincoli	58
9.24) Lotto 1 - Stato di possesso.....	58
9.25) Lotto 1 - Spese condominiali	60
9.26) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili.....	61
9.26.1) Lotto 1 - Valutazione masseria e sue pertinenze (F. 1 p.lla 61)	63
9.26.2) Lotto 1 - Valutazione opificio e sue pertinenze (F. 1 p.lla 63).....	66
9.26.3) Lotto 1 - Valutazione terreni (F. 1 p.lle 1, 2, 3, 4, 6, 20, 55, 59, 62).....	68
9.26.4) Lotto 1 - Riepilogo valutazione.....	69
10) Lotto 2.....	69
10.1) Lotto 2 - Descrizione sintetica	69
10.2) Lotto 2 - Descrizione del fondo	70
10.3) Lotto 2 - Fabbricati.....	71
10.4) Lotto 2 - Superficie del fondo	72
10.5) Lotto 2 - Confini.....	72
10.6) Lotto 2 - Dati catastali	72
10.7) Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici	72
10.8) Lotto 2 - Diritto reale alla data del pignoramento.....	74
10.9) Lotto 2 - Iscrizioni.....	74
10.10) Lotto 2 - Trascrizioni	74
10.11) Lotto 2 - Servitù (attive e passive) e vincoli.....	75
10.12) Lotto 2 - Stato di possesso	75
10.13) Lotto 2 - Metodo di stima adottato e valutazione del fondo.....	76

Elenco Allegati

- Allegato 1.1.1) Rilievi fotografici Lotto 1 – Masseria e pertinenze (Foglio 1 part. 61 C.F.)
 Allegato 1.1.2) Rilievi fotografici Lotto 1 – Opificio e pertinenze (Foglio 1 part. 63 C.F.)
 Allegato 1.1.3) Rilievi fotografici Lotto 1 – Terreni (Foglio 1 part. 1, 2, 3, 4, 6, 20, 55, 59, 62 C. T.)
 Allegato 1.2) Rilievi fotografici Lotto 2 – Terreni (Foglio 11 part. 35 C.T.)
 Allegato 2.1.1) Mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e planimetria catastale Lotto 1 – Masseria e pertinenze (Foglio 1 part. 61 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 C.F.)

Allegato 2.1.2) Mappa, visura catastale storica e planimetria catastale Lotto 1 – Opificio e pertinenze (Foglio 1 part. 63 C.F.)

Allegato 2.1.3) Mappa e visure catastali storiche Lotto 1 – Terreni (Foglio 1 part. 1, 2, 3, 4, 6, 20, 55, 59, 62 C. T.)

Allegato 2.2) Mappae visura catastale storica Lotto 2 – Terreni (Foglio 11 part. 35 C.T.)

Allegato 3.1.1) Planimetrie rilevate dei fabbricati Lotto 1- Masseria

Allegato 3.1.2) Planimetrie rilevate del fabbricato Lotto 1 - Opificio

Allegato 4) Atti di provenienza

Allegato 5) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 6.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano – Pratiche edilizie e documentazione amministrativa - Masseria

Allegato 6.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano – Pratiche edilizie e documentazione amministrativa – Opificio

Allegato 6.3) Documentazione amministrativa - Terreni

Allegato 7) Documentazione ricevuta dalla Regione Puglia – Sezione Urbanistica in merito all'assenza di usi civici

Allegato 8) Rinnovo della concessione - volturan. 245/2024 rilasciata dalla Provincia di Taranto per l'estrazione e l'utilizzo di acque sotterranee ad uso agricolo- irriguo

Allegato 9) Schede Xylella

Allegato 10) Contratto di locazione e scrittura privata – addendum al contratto

Allegato 11) Prontuario provinciale dei costi unitari ordinari categorie speciali e particolari dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto

Allegato 12) Schede OVAed. Exeo per la valutazione dei terreni

Allegato 13) Ispezioni ipotecarie

Allegato 14) Verbali di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 29/11/2024 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. in data 02/12/2024

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 02/12/2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/09/2025

Quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.”

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla rela-

zione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

3) ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5) a verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad €300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2) Controllo prelimin. della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio [REDACTED], in cui sono elencate le provenienze delle varie particelle.

Gli atti pubblicitati nella relazione notarile sono riportati in copia nell'*Allegato 4* al presente rapporto di valutazione.

La certificazione risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato l'estrattodi mappa catastale attuale; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazio-

ne notarile sostitutiva e nelle visure catastali storiche riportate negli *Allegati* 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3e 2.2.

3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Descrizione dei beni
	Comune di Crispiano (Ta)
308/2024	<p><i>Compendio immobiliare sito nel Comune di Crispiano (Ta) denominato "Masseria [redacted]" costituito da terreni agricoli per una superficie complessiva di circa ettari 99.26.97 al netto delle superfici espropriate dal Demanio dello Stato con sovrastante fabbricato rurale con stalla e aia; il tutto in confine con [redacted], con [redacted], con proprietà [redacted] con [redacted] con proprietà [redacted] con [redacted], con proprietà [redacted] ed altri. Il fabbricato rurale di pertinenza dei terreni ed a servizio dell'azienda agricola è composto da un piano terreno con frantoio, magazzino, forno rimessa, officina, cucina e due vani e da un primo piano superiore con cinque vani. In Catasto Terreni al Foglio 1: p.lla 1 di ha 38.21.51, p.lla2 di ha 27.36.53, p.lla3 di are 90.03, p.lla4 di are 64.52, p.lla 5 di ha 1.52.49 (ove insiste il fabbricato rurale), p.lla 6 di ha 3.00.10, p.lla9 di ha 2.94.42, p.lla 10 di ha 9.10.30, p.lla19 di ha 8.25.93, p.lla 20 di ha 4.96, Foglio 11 p.lla 35 di ha 3.30.18.</i></p>

4) Dati catastali

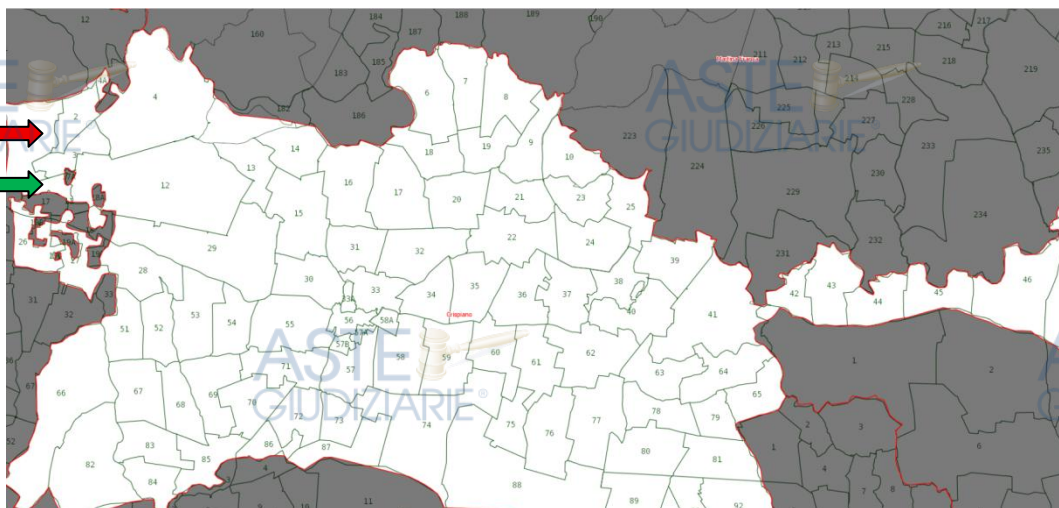


Fig. 1) Quadro di unione dei fogli catastali del Comune di Crispiano, in cui sono indicati con la freccia rossa il foglio 1 e con la verde il foglio 11

4.1) Catasto Fabbricati - Dati catastali attuali

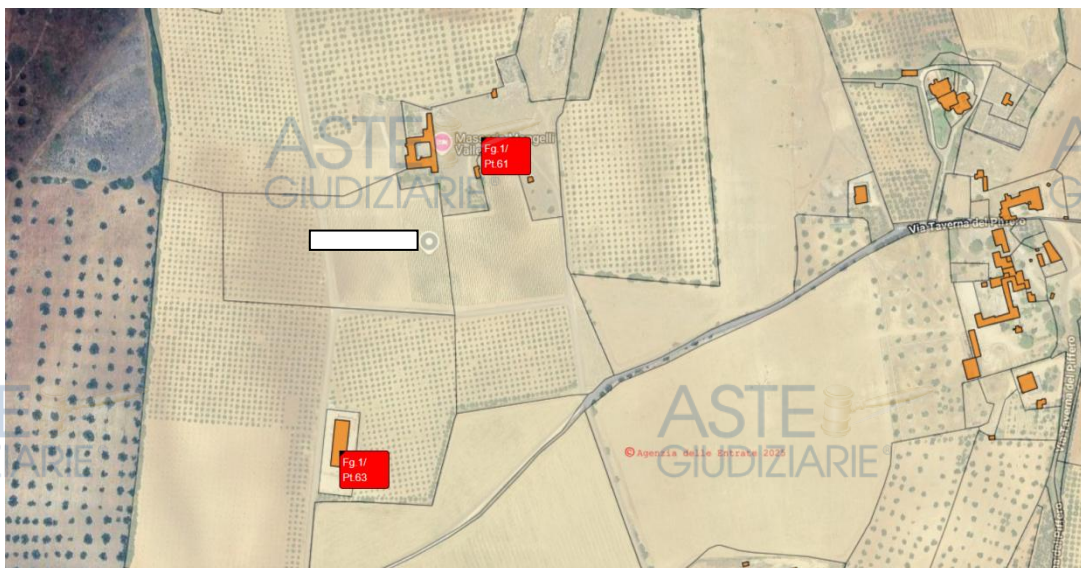


Fig. 2) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione delle particelle censite al Catasto Fabbricati oggetto del rapporto di valutazione

Un.	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Taranto									
1	1	61	1		D/10				€ 6.748,00
Indirizzo: Contrada Vallenzan. snc Piano T-1									
2	1	61	2		F/2				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T									
3	1	61	3		F/2				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T									
4	1	61	4		bcnc				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc									
5	1	63			D/10				€ 4.112,66
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T-1									
Intestati:									
1) [REDACTED] (Proprietà per 1/1)									

4.2) Catasto Terreni - Dati catastali attuali

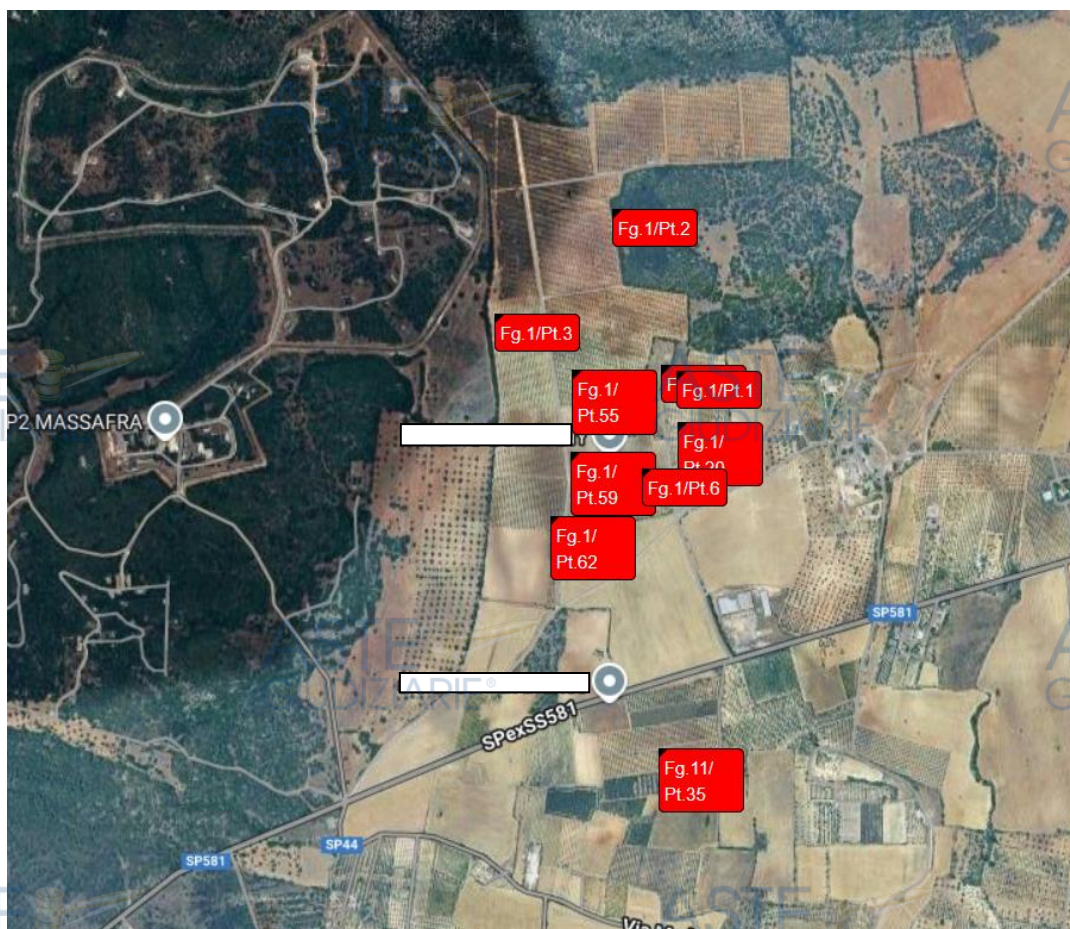


Fig.3) Estratto da StimatrixforMaps® con indicazione delle particelle censite al Catasto Terreni oggetto del rapporto di valutazione

Un.	Fg.	P.lla	Porz.	Classamento	Cl.	Cons. m ² ha a ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Crispiano								
6	1	1	AA	Seminativo	4	5 02 83	116,86	142,83
			AB	Pascolo	1	33 18 68	428,49	171,40
7	1	2		Uliveto	4	27 36 53	494,65	565,32
8	1	3		Uliveto	4	90.03	16,27	18,60
9	1	4	AA	Pascolo	1	0477	0,62	0,25
			AB	Incolto prod.	U	59 75	3,09	1,23
10	1	6	AA	Seminativo	4	66 03	15,35	18,76
			AB	Uliveto	4	2 34 07	42,31	48,35
11	1	20	AA	Seminativo	4	2210	5,14	6,28
			AB	Uliveto	4	37266	67,36	76,99
			AC	Pascolo	1	06 20	0,80	0,32

12	1	55	AA	Uliveto	4	7 63 59	138,03	157,74
			AB	Seminativo	4	54 14	12,58	15,38
13	1	59		Uliveto	4	2 86 50	51,79	59,19
14	1	62	AA	Seminativo	4	00 02	0,01	0,01
			AB	Uliveto	4	8 79 36	158,95	181,66
15	11	35		Uliveto	2	3 30 18	119,37	110,84
Intestati:								
1) [REDACTED] (Proprietà per 1/1)								

4.3) Note sulla situazione catastale

I dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo integralmente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili.

Si rappresenta che la particella 5 del foglio 1 del Catasto Terreni è stata soppressa in data 22/07/2013 con la presentazione del mappale Pratica n. TA0091472 è stata creata la particella 61 del Catasto Fabbricati con i sub. 1 (la masseria), 2 (un deposito), 3 (unovile), 4 (l'aia, bene comune non censibile), la particella 9 del foglio 1 del Catasto Terreni è stata soppressa generando le particelle 59 e 60 (quest'ultima soppressa ed unita alla particella 61), le particelle 10 e 19 sono state soppresse generando le particelle 62 del Catasto Terreni e 63 del Catasto Fabbricati.

In sintesi, la particella 61 ha accorpato la particella 56 ex particella 19 di Ha. 00.08.05, la particella 57 ex particella 19 di Ha. 00.00.04, la particella 58 ex particella 19 di Ha.00.00.11, la particella 60 ex particella 9 di Ha. 00.07.92, la particella 61 ex particella 5 di Ha. 01.52.49.

Nell'Allegato 2.1.1 sono riportati l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, le visure storiche degli immobili censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni (ente urbano) e le planimetrie catastali della particella 61 del foglio 1, nell'Allegato 2.1.2 l'estratto di mappa, la visura storica dell'immobile censito al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni (ente urbano) e la planimetria catastale della particella 63, nell'Allegato 2.1.3 gli estratti di mappa, le visure storiche degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 1 particelle 1, 2, 3, 4, 6, 20, 55, 59 e 62, nell'Allegato 2.2 l'estratto di mappa, la visura storica dell'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 11 particella 35.

Le planimetrie catastali della masseria e dell'opificio sono leggermente difformi dallo stato dei luoghi, per cui occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale per un importo presunto di euro 3.000,00 per la presentazione dei DOCFA e le spese tecniche.

5) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dai sopralluoghi effettuati ai fabbricati e ai terreni nell'acquisizione, presso: l'Archivio Notarile di Roma, lo studio del Notaio [REDACTED], l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano, il Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana - Sezione Urbanistica - Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia, la società conduttrice degli immobili in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

6) Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, fissato per il giorno 16/12/2024 alle ore 14,30 previo avviso a mezzo p.e.c. si è svolto regolarmente, alla presenza dell'Avv. Rosanna Caiazzo e dei legali rappresentanti delle due società proprietaria e conduttrice degli immobili; in successivi sopralluoghi sono avvenuti in data 10/01/2025, 21/01/2025, 06/02/2025, 12/03/2025, 18/03/2025 e 15/06/2025.

Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi fotografici su tutti gli immobili (ved. Allegati 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 e 1.2) e metrici ai fabbricati (ved. restituzioni grafiche riportate nell'Allegato 3.1.1 e 3.1.2).

Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati nell'Allegato 14.

7) Reindividuazione dei lotti

Vengono individuati n. 2 lotti di vendita, separati dalla S. P. 581: il primo costituito dagli immobili indicati ai paragrafi 4.1) e 4.2) con i numeri da 1 a 14, il secondo costituito dalla particella indicata con il numero 15, come indicati nella tabella seguente:

Lot	Fg.	P.IIIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Crispiano									
1	1	61	1		D/10				€ 6.748,00
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T-1									
1	1	61	2		F/2				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T									
1	1	61	3		F/2				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T									
1	1	61	4		bcnc				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc									
1	1	63			D/10				€ 4.112,66
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T-1									
Intestati:									
1) [REDACTED] (Proprietà per 1/1)									

Lot	Fg.	P.IIIa	Porz.	Classamento	Cl.	Cons. m ² ha a ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Crispiano								
1	1	1	AA AB	Seminativo Pascolo	4 1	5 02 83 33 18 68	116,86 428,49	142,83 171,40
1	1	2		Uliveto	4	27 36 53	494,65	565,32
1	1	3		Uliveto	4	90.03	16,27	18,60
1	1	4	AA AB	Pascolo Incolto prod.	1 U	04 77 59 75	0,62 3,09	0,25 1,23
1	1	6	AA AB	Seminativo Uliveto	4 4	66 03 2 34 07	15,35 42,31	18,76 48,35
1	1	20	AA AB AC	Seminativo Uliveto Pascolo	4 4 1	22 10 3 72 66 06 20	5,14 67,36 0,80	6,28 76,99 0,32
1	1	55	AA AB	Uliveto Seminativo	4 4	7 63 59 54 14	138,03 12,58	157,74 15,38

1	1	59		Uliveto	4	2 86 50	51,79	59,19
1	1	62	AA	Seminativo	4	00 02	0,01	0,01
			AB	Uliveto	4	8 79 36	158,95	181,66
2	11	35		Uliveto	2	3 30 18	119,37	110,84
Intestati:								
1) [REDACTED] (Proprietà per 1/1)								

8) Caratteristiche zona

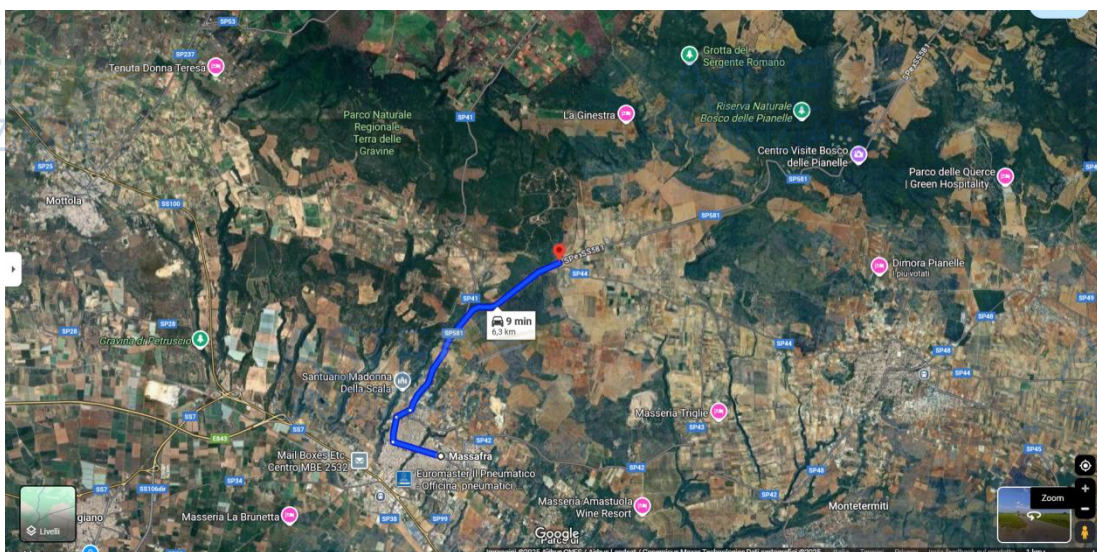


Fig. 4) Estratto da Google Maps con indicazione del percorso per raggiungere gli immobili del Lotto 1 da Massafra, mentre il Lotto 2 si trova a Sud della S. P. 581

Gli immobili ricadono in ContradaVallenza, in zona agricola del Comune di Crispiano, quasi al confine con i territori di Massafra e di Mottola.

Si perviene al lotto 1 da Massafra percorrendo la S. P. 581 in direzione Crispiano e svoltando a sinistra in corrispondenza della S. P. 44 (Via Madonna del Carmine) e poi subito a destra sulla strada vicinale vecchia di Massafra (ved. Fig. 4 e Fig. 5).



Fig. 5) Estratto da Google Street View con indicazione della strada di accesso al lotto 1 (coordinate $40^{\circ}37'30.7''N$ $17^{\circ}09'03.1''E$)

Il terreno che costituisce il Lotto 2 ha accesso dalla strada interpodereale posta a destra con ingresso dalla S. P. 581 in direzione Crispiano, circa 1000 m dopo l'incrocio fra la S.P. 581 e la S. P. 44 (ved. Fig. 6 e Fig. 7).



Fig. 6) Estratto da StimatrixforMaps con indicazione della strada di accesso al lotto 2



Fig. 7) Estratto da Google Street View con indicazione della strada di accesso al lotto 2 (coordinate 40°37'41.0"N 17°09'42.0"E)

La zona in cui insistono fabbricati e terreni è caratterizzata per lo più da masserie, principalmente dedicate alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli, e da qualche insediamento produttivo.

È dotata di urbanizzazioni primarie quali strade ed allacciamento alla rete elettrica.

Le colture prevalenti della zona sono oliveti e vigneti.

9) Lotto 1

9.1) Lotto 1 - Descrizione sintetica

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da: masseria storica a corte, la cui edificazione risale al XVIII secolo, denominata “Masseria [REDACTED]” (coordinate 40°38'01.5"N 17°09'30.5"E), censita tra le “Cento masserie di Crispiano”, stabilimento produttivo –oleificio e cantina per la trasformazione di olive e uva (coordinate 40°37'51.3"N 17°09'26.2"E) e terreni coltivati a bosco, uliveti, vigneti e seminativi, sito in Contrada Vallenza del Comune di Crispiano, con accessi dalla S. P. 581 Massafra – Crispiano al Km 8, di superficie di circa ha 95 a 96 ca 79 catastali per la sua effettiva estensione, censito all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Terreni al Foglio 1 del Comune di Crispiano particelle 1, 2, 3, 4, 6, 20, 55, 59, 62 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 1 del Comune di Crispiano particelle 61 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 (bene comune non censibile) e Foglio 1 particella 63.

9.2) Lotto 1 - Accesso

Attualmente si accede al lotto 1 dalla strada vicinale vecchia per Massafra, non asfaltata e rifinita con brecciolino, con ingresso dalla S. P. 581 (ved. Fig. 5, indicata dalla freccia).

Da informazioni raccolte dalla attuale proprietà, si segnala che in precedenza era utilizzato un accesso diretto alla masseria dalla S.P. 581 (coordinate 40°37'41.8"N 17°09'42.9"E), attualmente non fruibile per ordinanza dell’08/05/2022 del Tribunale di Taranto.

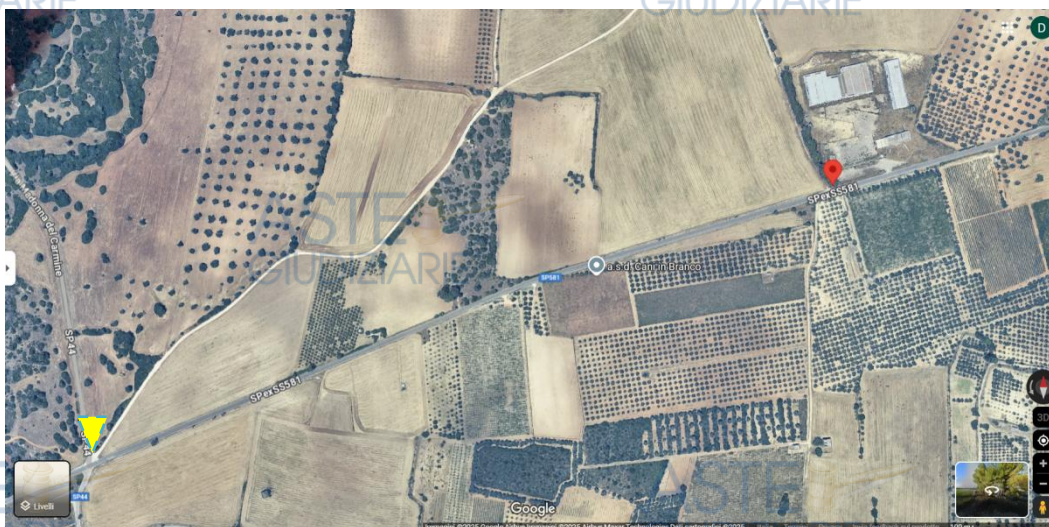


Fig. 8) Estratto da Google Maps in cui il segnale rosso indica l'accesso non più utilizzato e quello giallo l'accesso utilizzato attualmente

Dopo circa 750 m vi è un primo cancello di accesso, attualmente chiuso e inutilizzato, che conduce direttamente allo stabilimento (ved. Fig. 9) e dopo ulteriori 350 m circa c'è un cancello metallico a due ante apribile elettricamente, servito da videocitofono, che consente l'accesso alla masseria ed allo stabilimento (ved. Fig. 10).



Fig. 9) Foto dell'accesso diretto allo stabilimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 10) Foto dell'accesso alla masseria ed allo stabilimento, attualmente unico ingresso utilizzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9.3) Lotto 1 – Fabbricati – Masseria e aree di pertinenza (F. 1 part. 61 C. F.)



Fig. 11) Foto della stradina di accesso alla masseria ed alle aree di pertinenza

L'area su cui insistono la masseria ed i fabbricati di pertinenza è censita alla particella 61 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano ed è delimitata per la maggior estensione da muretti a secco.

I fabbricati che vi insistono sono i seguenti (ved. elaborato planimetrico riportato in Fig. 12) con la stessa numerazione ivi indicata:

- 1) masseria denominata "██████████", censita con il sub. 1, costituita da piano terra e piano superiore, con tipologia a corte interna e aree giardinali di pertinenza, in fase di ristrutturazione per essere adibita a struttura ricettiva agrituristica, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 1;
- 2) locale deposito privo di infissi, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 2, classificata come unità collabente;

- 3) piccolo fabbricato con tetto spiovente (ex ovile), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 3, classificato come unità collabente;
- 4) area di pertinenza su cui insistono antichi abbeveratoi e cisterne, classificata come bene comune non censibile ai sub. 1, 2 e 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 4.

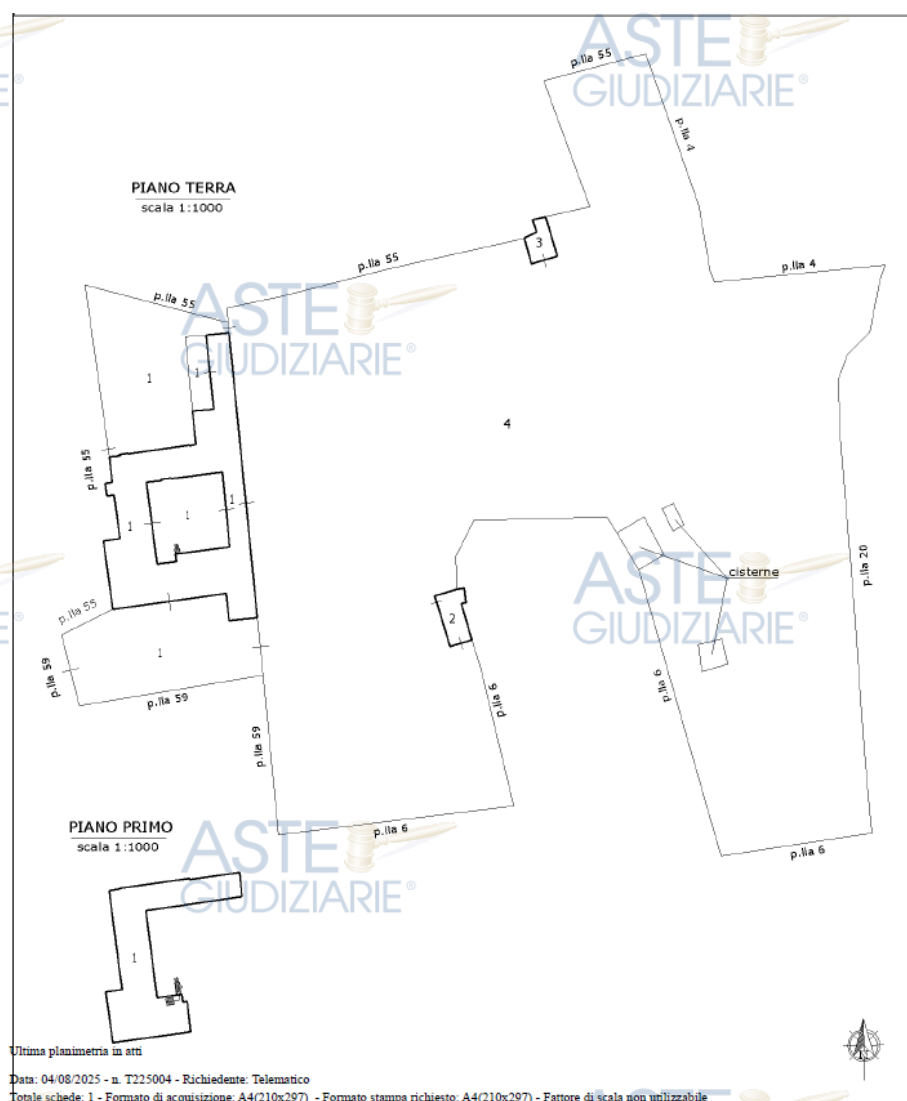


Fig. 12) Elaborato planimetrico della particella 61 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano

9.4) Lotto 1 - Foglio 1 p.lla 61 sub. 1 - Masseria "Valenza Mangeli"

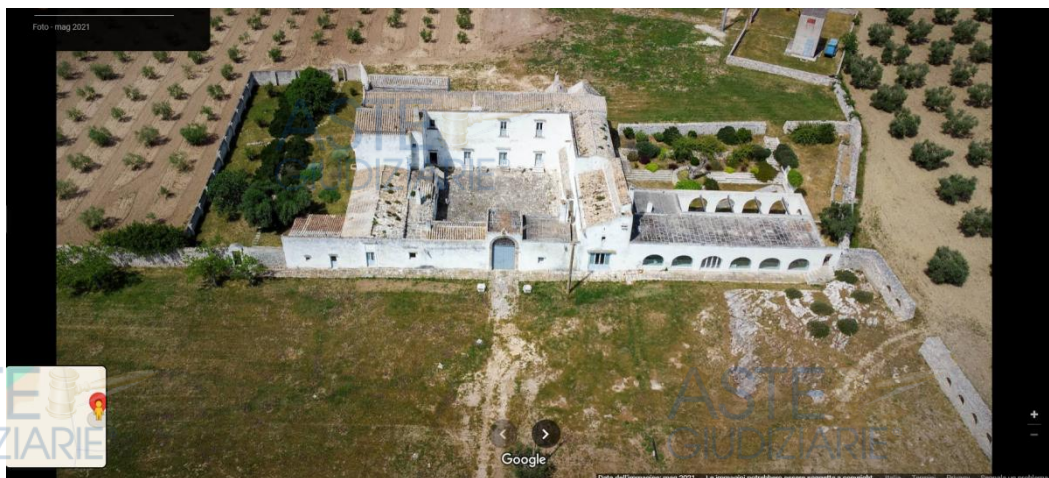


Fig.13) Vista dall'alto della masseria estratta da Google Maps



Fig.14) Prospetto principale della masseria ad Est



Fig.15) Particolare del portale in pietra con portone in ferro per l'accesso alla corte interna sul prospetto principale della masseria



Fig.16) Particolare dalla statuetta di San Martino sul portale in pietra



Fig.17) Prospetto a Sud



Fig.18) Prospetto a Sud - Ovest

L'accesso alle stanze della masseria avviene per la maggior parte dalla corte interna, a cui si accede dal portone in ferro (ved. Fig. 15).



Fig.19) Prospetto a Nord - Ovest



Fig. 20) Vista della corte interna dal primo piano

La struttura della masseria è in conci di tufo con coperture: a volte (a botte e a stella) e a tetti spioventi con coppi o con lastre in pietra, i prospetti sono rifiniti a calce.

È stata oggetto di ristrutturazione interna circa dieci anni fa, con la realizzazione di nuovi servizi igienici e della sala ristorante.

Pur essendo dotata di agibilità, necessita di corposi lavori di straordinaria manutenzione per: la verifica e l'integrazione degli impianti esistenti, il risanamento delle murature per fenomeni infiltrativi sia meteorici dalle coperture che per risalita capillare, lo smontaggio ed il riposizionamento e/o la sostituzione dei coppi delle lastre previa impermeabilizzazione delle coperture, la sostituzione di grondaie e pluviali, la pitturazione degli infissi, la posa in opera degli infissi mancanti, la pitturazione a calce dei prospetti.

Il piano terra si articolerà, come da progetto approvato e successiva pratica a sanatoria asseverata, in: sala somministrazione pasti per 50 persone con annessa cucina e due servizi igienici per il personale e gli ospiti, tre sale di cui due dedicate al vecchio frantoio ed alla vecchia macina ed una per esposizioni fotografiche, una sala lettura, un vano destinato ad accoglienza ospiti e otto camere da letto doppie con annessi servizi igienici (ved. restituzione grafica riportata nell'Allegato 3.1.1 e rilievo fotografico in Allegato 1.1.1).

Il primo piano risulterà così distribuito: un vano ingresso soggiorno, un vano soggiorno pranzo, cucina, due camere da letto con servizi igienici, due vani deposito ed una lavanderia (ved. restituzione grafica riportata nell'Allegato 3.1.1. e rilievo fotografico in Allegato 1.1.1).

L'accesso al primo piano avviene da una scala in pietra posta nell'angolo Sud-Est che conduce all'alloggio, mentre una seconda scala, nell'angolo a destra dell'arco di ingresso, conduce ad un piano sottotetto dal carattere prettamente funzionale. Il prospetto a Sud si affaccia su un giardino privato chiuso da muri alti in tufo.

L'altezza netta interna è variabile.

Tutti i vani hanno pareti, soffitti e volte intonacati e tinteggiati di colore chiaro.

I pavimenti interni sono in lastre di marmo di Apricena con effetto antichizzato ed in grès ceramico nei bagni, così come i rivestimenti di altezza variabile.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato. Tutti gli ambienti residenziali sono dotati di areazione ed illuminazione diretta.



Fig.21), Fig. 22) e Fig. 23) Foto di alcuni locali al piano terra della masseria parzialmente ristrutturata



Fig.24), Fig. 25) e Fig. 26) Foto di alcuni locali al piano terra della masseria parzialmente ristrutturata



Fig.27), Fig. 28) e Fig. 29) Foto di alcuni locali al piano terra della masseria nell'ala somministrazione pasti parzialmente ristrutturata



Fig.30), Fig. 31) e Fig. 32) Foto di alcuni locali al primo piano della masseria parzialmente ristrutturata

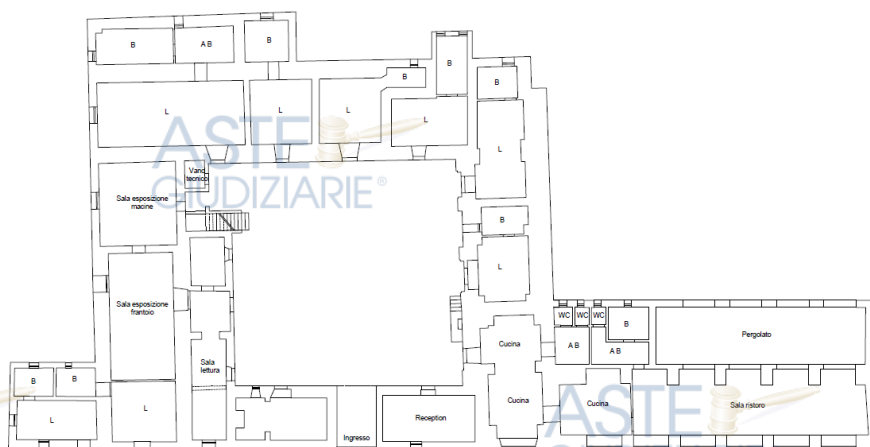


Fig. 33) Planimetria rilevata del piano terra della masseria con indicazione delle destinazioni d'uso di progetto (non in scala)

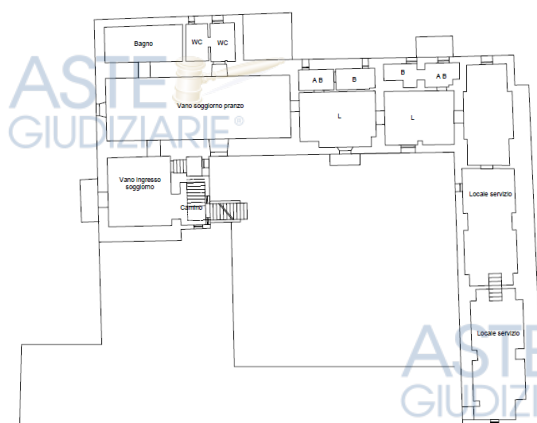


Fig. 34) Planimetria rilevata del primo piano della masseria con indicazione delle destinazioni d'uso di progetto (non in scala)

La masseria è dotata di impianti: elettricosottotraccia con quadri elettrici nel vano tecnico sottoscala, idrico con fornitura di acqua potabile con autobotti e cisterne fognante con fossa, produzione di acqua calda con scaldabagni, riscaldamento/raffrescamento con split e macchine esterne. Attualmente l'impianto elettrico non risulta collegato alla cabinavicina, che è dismessa.



Fig. 35) Cabina elettrica non utilizzata

9.5) Lotto 1-Foglio 1 p.lla 61 sub. 2 - Locale ricovero mezzi agricoli



Fig. 36) Vista dall'alto estratta da Google Maps con la posizione del locale ricovero mezzi indicato dalla freccia azzurra



Fig. 37) Prospettolaterale del locale ricovero mezzi visto dalla masseria

La struttura destinata a ricovero mezzi è costituita da una porzione di antica costruzione in muratura con pareti e volta a botte ed una più recente con pareti nello stesso materiale e solaio piano di nuova realizzazione con travetti in c. a. e pignatte in laterizi.

Il locale è privo di infissi, impianti e rifiniture, il piano di calpestio è in cemento ed in terra battuta.



Fig. 38) e Fig. 39) Interni del locale ricovero mezzi agricoli

9.6) Lotto 1 - Foglio 1 p.lla 61 sub. 3 - Fabbricato collabente (ex ovile)

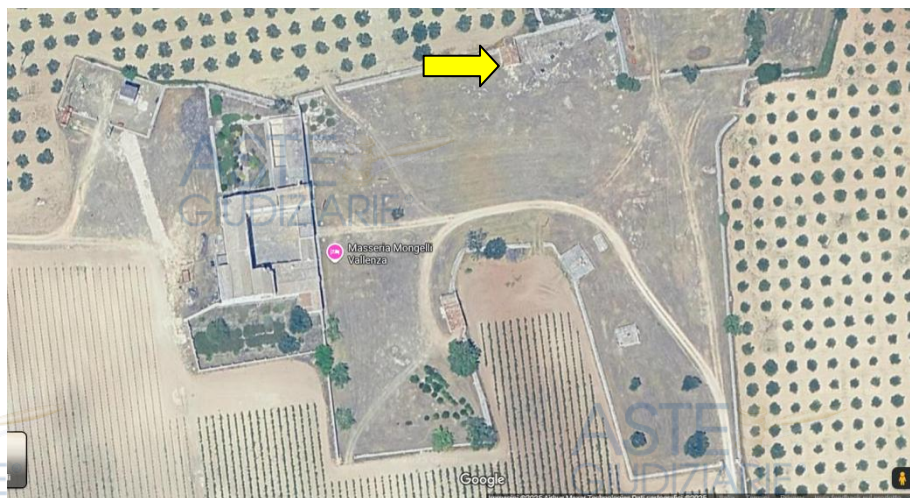


Fig. 40) Vista dall'alto estratta da Google Maps con la posizione del fabbricato collabente indicato dalla freccia gialla



Fig. 41) Vista del fabbricato collabente (ex ovile)

9.7) Lotto 1 – Foglio 1 p.lla 61 sub. 4 -Bene comune non censibile

L'antica aia è delimitata da muretti in pietra a secco e dalle colonne di accesso alla strada sterrata che conduce alla masseria (ved. Fig. 42).



Fig. 42) Vista dell'ingresso al complesso masserizio

I muretti in pietra in prossimità dell'ex ovile sono arricchiti da nicchie e spazi anticamente utilizzati come mangiatoie per gli animali (ved. Fig. 43).

Il terreno circostante il complesso masserizio presenta antiche vasche di raccolta delle acque piovane o di risulta (ved. Fig. 44).



Fig. 43) Mangiatoie - Fig. 44) e cisterne

9.8) Lotto 1- Foglio 1 p.lla 63 - Stabilimento oleario e vinicolo

Lo stabilimento oleario e vinicolo risulta costituito da un capannone in c.a. con copertura a tetto con due falde. Ha pianta rettangolare, dimensioni circa 15 m x 48,20 m, $h_{max}= 6,20$ m e presenta sul lato ad Ovest un piazzale e sul lato ad Est una tettoia a falda spiovente.

A Sud è presente uno spazio destinato a parcheggio.

La struttura è composta da pilastri e travi in c. a. e le tamponature sono in muratura tipo “Alveolater” di spessore 35 cm. circa, la copertura è in latero - cemento a falde inclinate.

Si sviluppa su un unico livello, ad eccezione di una porzione limitata adibita ad uffici, accessibile da una scala interna.

All'interno è così strutturato: al piano terra ingresso, sala esposizione e vendita prodotti, zona lavorazione delle olive, zona lavorazione dell'uva, zona imbottigliamento dell'olio, zona imbottigliamento del vino, servizi, depositi; al primo piano un ampio vano destinato ad uffici.

Dall'esterno si accede alla centrale termica ed alla centrale idrica.

Vi è una tettoia per lo stoccaggio dei prodotti finiti, recentemente ampliata; la porzione originaria è in c.a., mentre quella costruita in tempi recenti è a struttura metallica.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica ed in gres ceramico, le pitture interne ed esterne sono di colore bianco, i bagni sono completi di docce e servizi, gli infissi esterni sono in metallo elettrocolorato e vetrocamera, alcuni protetti da inferriate antintrusione, le bussole interne sono in legno.

È completo di impianti: messa a terra, elettrico, idrico-fognario, raccolta delle acque piovane, raccolta e riutilizzo acque di processo e sansa, videocitofonico, sorveglianza, riscaldamento – raffrescamento con pompe di calore, illuminazione di sicurezza.

L’approvvigionamento di acqua potabile avviene da alcuni serbatoi disposti in un recinto a Nord dell’opificio (ved. Fig. 49).



Fig. 45) Prospetto adOvest



Fig. 46) Prospetto a Sud



Fig. 47) Prospetto ad Est



Fig. 48) Prospetto a Nord



Fig. 49) Alloggiamento serbatoi acqua potabile





Fig. 50) Zona parcheggio

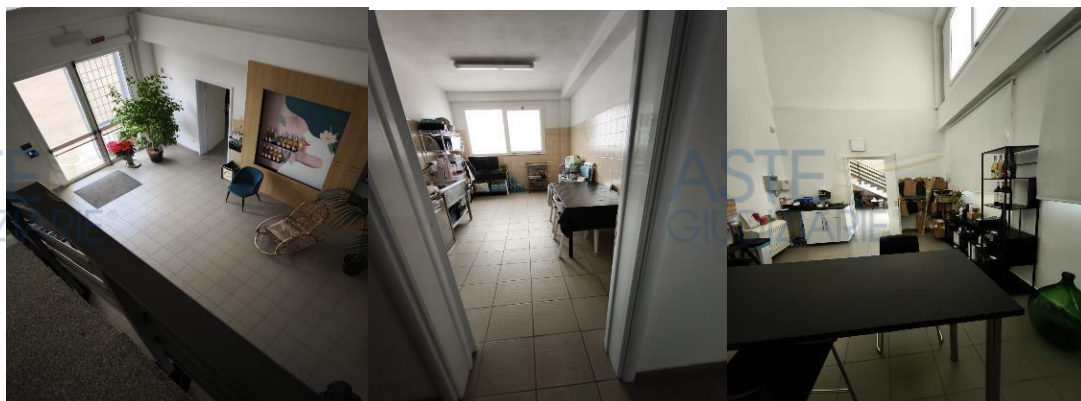


Fig. 51) Ingresso visto dal primo piano - Fig. 52) Sala ristoro - Fig. 53) Sala esposizione e vendita

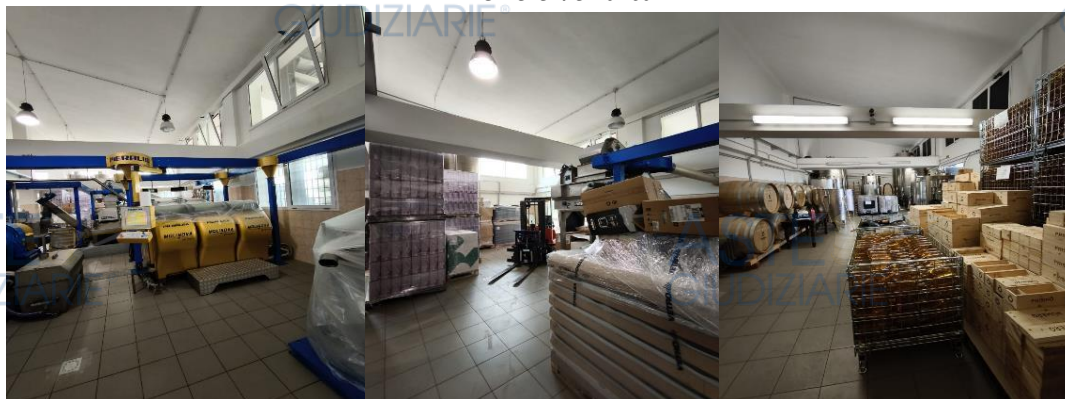


Fig. 54) - Fig. 55) - Fig. 56) Sale lavorazione, imbottigliamento e stoccaggio

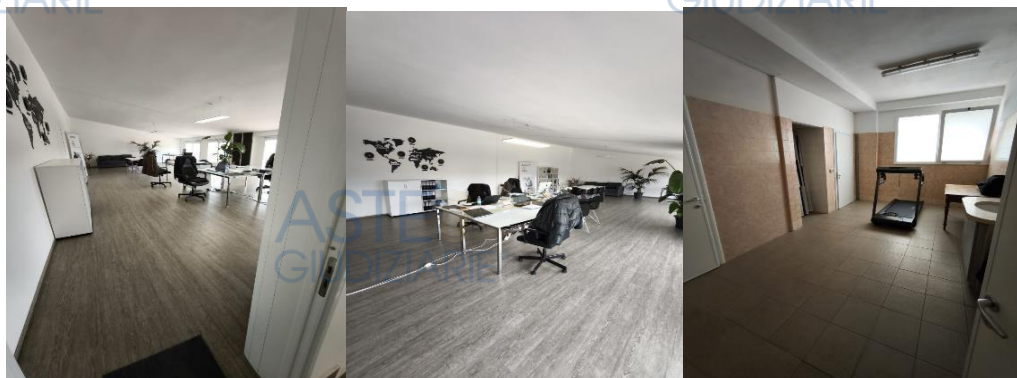


Fig. 57) e Fig. 58) Uffici al primo piano - Fig. 59) Bagno al piano terra

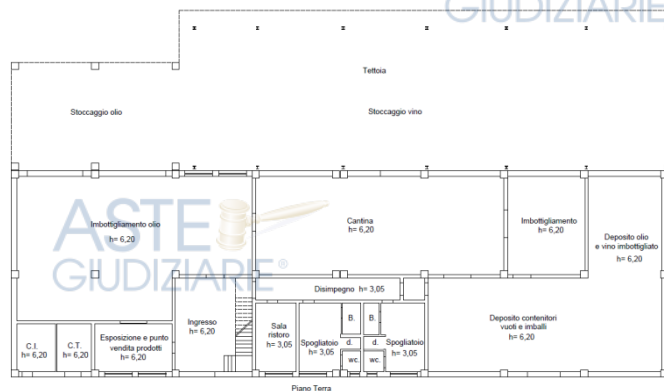


Fig. 60) Planimetria rilevata del piano terra dell'opificio con indicazione delle destinazioni d'uso (non in scala)

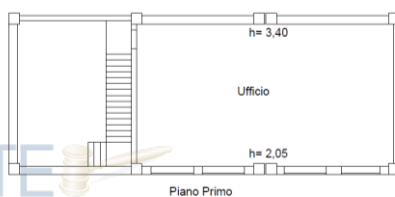


Fig. 61) Planimetria rilevata del primo piano dell'opificio con indicazione della destinazione d'uso (non in scala)

9.9) Lotto 1 - Terreni

L	Foglio	P.IIa	Qualità cata- stale	Superficie mq.	Note (stato colturale reale)
1	1	1 - AA	Seminativo	50.283	<i>Superficie boscata caratterizzata da un suolo roccioso, variamente declive, con poco franco di coltivazione e a volte da roccia affiorante. Il soprassuolo è caratterizzato da aree "verdi" - con vegetazione arborea e arbustiva tipo leccio e/o lentisco - con piante erbacee naturali tipiche della macchia mediterranee di più bassa costituzione. Presenza frammista anche di aree con minore vegetazione per lo più del tipo pascolativo o di seminativo magro presenti in terreni meno declivi o pianeggianti a ridosso del complesso masserizio sito sulla p.IIa 61</i>
		1 - AB	Pascolo	331.868	
1	1	2	Oliveto	273.653	<i>Superficie olivetata nella sua interezza, sebbene siano presenti caratteristiche di soprassuolo aventi caratteristiche diverse; per la precisione la superficie di circa ha 27,0 è caratterizzata da piante della varietà da olio "Leccino" di anni 30 circa, dotate di un sesto d'impianto di circa m. 7,00 x m. 7,00 allevate a vaso alto e dotata di un impianto di irrigazione aereo "a goccia". Una piccola porzione di circa 3000 mq. è un oliveto di "Cima di Melfi" della presumibile età di 10-12 anni con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00, irriguo, mentre una piccola porzione circa 1500 mq. è a seminativo. L'intero soprassuolo olivicolo si presenta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano una struttura scheletrica (fusto e branche primarie) di aspetto ridotto rispetto a olivi della stessa età probabilmente a seguito di un carattere irriguo conseguito in tempi recenti</i>
1	1	3	Oliveto	9.003	<i>Oliveto con caratteristiche strutturali, vegetative e produttive simili a quelle dell'oliveto sito sulla p.IIa 55 AA</i>
1	1	4	Seminativo	6.452	<i>Area pascolativa di rispetto e a supporto del complesso masserizio (p.IIa 61)</i>

1	1	6 - AA	Seminativo	6.603	<p>Vigneto irriguo (impianto aereo "a goccia") di uva da vino allevato a controspalliera dotato di un sesto d'impianto di 2,30 m. x 1,00 m. varietà Primitivo in ottimo stato vegetativo dell'età di circa anni 2 per una superficie di circa 1,80 ettari</p> <p>Oliveto allevato a vaso e dotato di un impianto di irrigazione aereo "a goccia". Le piante caratterizzate da piante della varietà da olio "Ogliarola" della presumibile età di 10-12 anni e disposte con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00. L'intero soprassuolo si presenta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano una struttura scheletrica (fusto e branche primarie) di aspetto leggermente sottodimensionato rispetto a olivi della stessa età probabilmente in seguito a fenomeni da stress fisiologico per carenza di nutrienti e/o acqua.</p>
		6 - AB	Oliveto	23.407	
1	1	20 - AA	Seminativo	2.210	<p>Oliveto allevato a vaso della varietà da olio "Ogliarola" della presumibile età di oltre 10 anni e disposte con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00, non è dotato di impianto di irrigazione aereo; secondo le informazioni fornite su tale superficie è stata rinvenuta una pianta infetta dal batterio Xylella, prontamente estirpata e per tale motivo, sembra sia stato oggetto di domanda di estirpazione. È delimitato perimetralmente da un muretto in pietra - struttura caratteristica della Puglia, realizzata disponendo pietre "naturali" autoctone una sopra l'altra, senza l'ausilio di leganti come malta o cemento, con cordolo di pietra superiore realizzato con pietre di maggiore dimensione poste a taglio rispetto alla fiancata della muratura.</p>
		20 - AB	Oliveto	37.266	
		20 - AC	Pascolo	620	
1	1	55- AA	Oliveto	76.359	<p>Oliveto caratterizzato principalmente da piante della varietà da olio "Cortina" di anni 15 circa, dotate di un sesto d'impianto di circa m. 6,00 x m. 6,00 allevate a vaso alto e dotato di un impianto di irrigazione aereo "a goccia"; all'interno si rinvencono, comunque, in ordine sparso, olivi della varietà Ogliarola e Cima di Melfi. L'intero soprassuolo si presenta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano un mediocre - sufficiente vigore vegeto-</p>

					<i>produttivo. Anche in questo caso ciò è sicuramente dovuto a periodi di stress subito dalle piante negli anni precedenti, probabilmente in relazione ad un carattere irriguo conseguito da poco tempo</i>
		55 - AB	Seminativo	5.414	<i>La particella è posteriore al complesso masserizio per una superficie di circa mq. 2400. Un'altra piccola porzione è inoltre interessata dal vigneto di uva da vino con caratteristiche strutturali identiche a quelle esistenti sulla p.lla 59 per circa mq. 3.000. Vi insiste una vecchia cabina elettrica dismessa</i>
1	1	59	Oliveto	28.650	<i>Vigneto irriguo (impianto aereo a goccia) di varietà Primitivo in ottimo stato vegetativo dell'età di circa anni 1. di uva da vino allevato a controspalliera dotato di un sesto d'impianto di 2,30 m. x 1,00 m. La superficie vitata è di complessivi ettari 1,50 ca. La restante superficie (mq. 13.650) è caratterizzata da un oliveto di coratina di circa di oltre 10 anni dotato di un sesto di m. 6,0 x m. 6,0, irriguo con caratteristiche vegeto-produttive buone</i>
1	1	62 - AA	Seminativo	2	<i>Oliveto allevato a vaso e dotato di un impianto di irrigazione aereo" a goccia", caratterizzato da piante della varietà da olio "Cima di Melfi" e "Coratina" della presumibile età di 10-12 anni e disposte con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00. L'intero soprassuolo si presenta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano una struttura scheletrica (fusto e branche primarie) di aspetto leggermente sottodimensionato rispetto a olivi della stessa età probabilmente in seguito a passati fenomeni di stress</i>
		62- AB	Oliveto	87.936	



Fig. 62) e Fig. 63) Foto dell'oliveto



Fig. 64) e Fig. 65) Foto del vigneto

9.10) Lotto 1 - Stato manutentivo dei fabbricati e dei terreni

Lo stato manutentivo dei fabbricati è scarso per l'antica masseria, parzialmente ristrutturata, mentre è ottimo per lo stabilimento oleovinicolo; i terreni coltivati

sono in discrete condizioni, ma ricadono totalmente nella zona di contenimento della Xylella Fastidiosa sub. pauca, che è un'area specifica, all'interno della quale si adottano misure per rallentare e limitare la diffusione del batterio, distinguendosi dalle misure di eradicazione che mirano all'eliminazione totale. Le misure in zona di contenimento prevedono, ad esempio, la rimozione della pianta infetta e un raggio di 50 metri attorno, l'eradicazione degli ulivi monumentali, la lotta al vettore, e limitazioni sul movimento delle piante.

All'interno della particella 20, inoltre, è stata reperita una pianta infetta, che è stata oggetto di eradicazione (ved. Allegato 9).

9.11) Lotto 1 -Conclusioni

La masseria e le sue pertinenze necessitano di corposi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione alle strutture, alle finiture ed agli impianti.

9.12) Lotto 1 - Misura delle superfici dei fabbricati e dei terreni

9.12.1) Lotto 1 - Misura delle superfici dei fabbricati

Le misure delle superfici dei fabbricati scaturiscono da rilievi metrici.

Per la misura delle superfici dei fabbricati, si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) – ved. par. 4.5 del *Capitolo 18 – Misurazioni immobiliari* del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed. Tecnoborsa, Sesta Edizione – 2025, in cui vengono definite le modalità di misurazione delle superfici principali ed i criteri di ponderazione per le superfici ed i locali accessori.

Superfici masseria sub.1*	Coeff. Pond.	Superficie(mq)	Superficie commerciale(mq)
Piano terra	1	819	819
Primo piano	1	406	406
Superfici accessorie masseria			
Pergolato piano terra	0,35	71	25
Corte interna	0,10	264	26
Balcone primo piano	0,30	4	1,20
		Totale	1.277,20 arr. a 1.277
*Si trascurano le superfici dei fabbricati collabenti			

<i>Superfici opificio</i>	<i>Coeff. Pond.</i>	<i>Superficie(mq)</i>	<i>Superficie commerciale(mq)</i>
Piano terra	1	732	732
Primo piano	1	99	99
<i>Superfici accessorie opificio</i>			
Tettoia	0,35	522	183
Totale			1.014

9.12.2) Lotto 1 - Misura delle superfici dei terreni

Per la misura dei terreni, si adotta la superficie catastale con la relativa qualità, in generale coincidente, ma non sempre, con lo stato culturale reale indicato in rosso nella tabella seguente, per cui ai fini della valutazione si considererà quest'ultimo.

L	Foglio	P.IIa	Qualità	Superficie mq.	Note (stato culturale reale)
1	1	1 - AA	Seminativo	50.283	<i>Superficie boscata caratterizzata da un suolo roccioso, variamente declive, con poco franco di coltivazione e a volte da roccia affiorante. Il soprassuolo è caratterizzato da aree "verdi" - con vegetazione arborea e arbustiva tipo leccio e/o lentisco - con piante erbacee naturali tipiche della macchia mediterranea di più bassa costituzione. Presenza frammista anche di aree con minore vegetazione per lo più del tipo pascolativo o di seminativo magro presenti in terreni meno declivi o pianeggianti a ridosso del complesso masserizio sito sulla p.IIa 61</i>
		1 - AB	Pascolo	331.868	
1	1	2	Oliveto	273.653	<i>Superficie olivetata nella sua interezza, sebbene siano presenti caratteristiche di soprassuolo aventi caratteristiche diverse; per la precisione la superficie di circa ha 27,0 è caratterizzata da piante della varietà da olio "Leccino" di anni 30 circa, dotate di un sesto d'impianto di circa m. 7,00 x m. 7,00 allevate a vaso alto e dotata di un impianto di irrigazione aereo "a goccia". Una piccola porzione di circa 3000 mq. è un oliveto di "Cima di Melfi" della presumibile età di 10-12 anni con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00, irriguo, mentre una piccola porzione circa 1500 mq. è a seminativo. L'intero soprassuolo olivicolo si pre-</i>

					senta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano una struttura scheletrica (fusto e branche primarie) di aspetto ridotto rispetto a olivi della stessa età probabilmente a seguito di un carattere irriguo conseguito in tempi recenti
1	1	3	Oliveto	9.003	Oliveto con caratteristiche strutturali, vegetative e produttive simili a quelle dell'oliveto sito sulla p.lla 55 AA
1	1	4	Seminativo	6.452	Area pascolativa di rispetto e a supporto del complesso masserizio (p.lla 61)
1	1	6 - AA	Seminativo Vigneto irriguo	2.010 18.000	Vigneto irriguo (impianto aereo "a goccia") di uva da vino allevato a controspalliera dotato di un sesto d'impianto di 2,30 m. x 1,00 m. varietà Primitivo in ottimo stato vegetativo dell'età di circa anni 2 per una superficie di circa 1,80 ettari Oliveto allevato a vaso e dotato di un impianto di irrigazione aereo "a goccia". Le piante caratterizzate da piante della varietà da olio "Ogliarola" della presumibile età di 10-12 anni e disposte con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00. L'intero soprassuolo si presenta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano una struttura scheletrica (fusto e branche primarie) di aspetto leggermente sottodimensionato rispetto a olivi della stessa età probabilmente in seguito a fenomeni da stress fisiologico per carenza di nutrienti e/o acqua.
		6 - AB	Oliveto	10.000	
1	1	20 - AA	Oliveto	2.210	Oliveto allevato a vaso della varietà da olio "Ogliarola" della presumibile età di oltre 10 anni e disposte con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00, non è dotato di impianto di irrigazione aereo; secondo le informazioni fornite su tale superficie è stata rinvenuta una pianta infetta dal batterio Xylella, prontamente estirpata e per tale motivo, sembra sia stato oggetto di domanda di estirpazione. È delimitato perimetralmente da un muretto in pietra - struttura caratteristica della Puglia, realizzata disponendo pietre "naturali" autoctone una sopra l'altra, senza l'ausilio di leganti come malta o cemento, con cordolo di pietra superiore realizzato con pietre di
		20 - AB	Oliveto	37.266	
		20 - AC	Pascolo	620	

					maggior dimensione poste a taglio rispetto alla fiancata della muratura.
1	1	55- AA	Oliveto	76.359	<i>Oliveto caratterizzato principalmente da piante della varietà da olio "Coratina" di anni 15 circa, dotate di un sesto d'impianto di circa m. 6,00 x m. 6,00 allevate a vaso alto e dotato di un impianto di irrigazione aereo "a goccia"; all'interno si rinvergono, comunque, in ordine sparso, olivi della varietà Ogliarola e Cima di Melfi. L'intero soprassuolo si presenta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano un mediocre - sufficiente vigore vegeto-produttivo. Anche in questo caso ciò è sicuramente dovuto a periodi di stress subito dalle piante negli anni precedenti, probabilmente in relazione ad un carattere irriguo conseguito da poco tempo</i>
		55 - AB	Seminativo Vigneto irriguo	2.414 3.000	<i>La particella è posteriore al complesso masserizio per una superficie di circa mq. 2400 Un'altra piccola porzione è inoltre interessata dal vigneto di uva da vino con caratteristiche strutturali identiche a quelle esistenti sulla p.lla 59 per circa mq. 3.000.</i>
1	1	59	Oliveto Vigneto irriguo	13.650 15.000	<i>Vigneto irriguo (impianto aereo a goccia) di varietà Primitivo in ottimo stato vegetativo dell'età di circa anni 1. di uva da vino allevato a controspalliera dotato di un sesto d'impianto di 2,30 m. x 1,00 m. La superficie vitata è di complessivi ettari 1,50 ca. La restante superficie (mq. 13.650) è caratterizzata da un oliveto di coratina di circa di oltre 10 anni dotato di un sesto di m. 6,0 x m. 6,0, irriguo con caratteristiche vegeto-produttive buone</i>
1	1	62 - AA	Seminativo	2	<i>Oliveto allevato a vaso e dotato di un impianto di irrigazione aereo "a goccia", caratterizzato da piante della varietà da olio "Cima di Melfi" e "Coratina" della presumibile età di 10-12 anni e disposte con un sesto d'impianto di m. 6,00 x m. 6,00. L'intero so-</i>

		62- AB	Oliveto	87.936	<i>prassuolo si presenta in un sufficiente stato vegetativo e produttivo; le piante infatti presentano una struttura scheletrica (fusto e branche primarie) di aspetto leggermente sottodimensionato rispetto a olivi della stessa età probabilmente in seguito a passati fenomeni di stress</i>
--	--	--------	---------	--------	--

Tabella riepilogativa superfici terreni

Coltivazione	Superficie (mq)
Bosco	382.151
Oliveto	510.077
Pascolo	9.486
Seminativo	2.012
Vigneto irriguo	36.000
Totale	939.726

9.13) Lotto 1 - Confini

Il lotto 1 confina anord con le particelle 24, 40, 17, 31, 32, 74 del Foglio 11 C.T. del Comune di Massafra, adest con le particelle 23 del Foglio 1 C. T. del Comune di Crispiano e con le particelle 7, 22 e 4 del Foglio 2 C. T. del Comune di Crispiano, a sud con le particelle 21, 13, 23 del Foglio 1 C. T. del Comune di Crispiano e con la particella 71 del Foglio 3 C. T. del Comune di Crispiano, ad ovest con proprietà Demanio dello Stato.

9.14) Lotto 1 - Dati catastali

Lot	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Crispiano									
1	1	61	1		D/10				€ 6.748,00
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T-1									
1	1	61	2		F/2				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T									
1	1	61	3		F/2				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T									
1	1	61	4		bcnc				
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc									

1	1	63			D/10			€ 4.112,66
Indirizzo: Contrada Vallenza n. snc Piano T-1								
Intestati:								
1) [REDACTED] (Proprietà per 1/1)								

Lot	Fg.	P.lla	Porz.	Classamento	Cl.	Cons. m ² ha a ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Crispiano								
1	1	1	AA	Seminativo	4	5 02 83	116,86	142,83
			AB	Pascolo	1	33 18 68	428,49	171,40
1	1	2		Uliveto	4	27 36 53	494,65	565,32
1	1	3		Uliveto	4	90,03	16,27	18,60
1	1	4	AA	Pascolo	1	04 77	0,62	0,25
			AB	Incolto prod.	U	59 75	3,09	1,23
1	1	6	AA	Seminativo	4	66 03	15,35	18,76
			AB	Uliveto	4	2 34 07	42,31	48,35
1	1	20	AA	Seminativo	4	22 10	5,14	6,28
			AB	Uliveto	4	3 72 66	67,36	76,99
			AC	Pascolo	1	06 20	0,80	0,32
1	1	55	AA	Uliveto	4	7 63 59	138,03	157,74
			AB	Seminativo	4	54 14	12,58	15,38
1	1	59		Uliveto	4	2 86 50	51,79	59,19
1	1	62	AA	Seminativo	4	00 02	0,01	0,01
			AB	Uliveto	4	8 79 36	158,95	181,66

Intestati:								
1) [REDACTED] (Proprietà per 1/1)								

9.15) Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici

Il certificato di destinazione urbanistica ricevuto a mezzo p.e.c. in data 16/06/2025 trasmesso con Prot. Suap: REP_PROV_TA/TA-SUPRO 111499/26-03-2025 dal Comune di Crispiano (ved. Allegato 5) riporta che tutte le particelle ricadono in zona E agricola del P.d.F. del Comune di Crispiano, con le seguenti prescrizioni:

Zona "E" Agricola

- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO MQ. 5000

- RAPPORTO DI COPERTURA 1%
- INDICE DI FABBRICAB. FONDIARIA MC/MQ. 0,03
- ALTEZZA MASSIMA MT. 7,50
- DISTANZA DAI CONFINI MT. 10,00
- DISTANZA DAI FABBRICATI MT. 20,00
-DISTANZE dalle strade Nazionali, Provinciali, Comunali secondo il D.M. 01.04.1968. Per le strade vicinali e interpoderali la distanza minima e di mt. 10,00

È consentita la costruzione della casa rurale e degli accessori per attrezzi, ricovero animali e deposito prodotti. Per le costruzioni di tipo industriale a servizio dell'agricoltura può essere richiesta la deroga alle norme indicate nella presente tabella ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.01 nr. 380, purché riconosciute di interesse pubblico. Il terreno inerente la costruzione deve essere gravato di vincolo di asservimento.

È possibile accorpare le proprietà, purché ricadenti nel raggio di Km 0,500 nella misura massima di ha 2 edificando su uno dei lotti che abbia la superficie minima di mq. 5000 e col rapporto volumetrico di 0,03 di accorpamento e col rapporto di copertura dell'1% mc/mq rispetto all'intera. Le proprietà dell'accorpamento da non edificare devono essere asservite con trascrizione nel registro ipotecario.

Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.); le particelle ricadono nelle zone indicate nella tabella seguente.

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.P.T.R.	PERCENTUALE
1	1	6.1.1 Componenti Geomorfologiche: 6.1.1 UCP - Versanti	8%
1	1	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 BP - Boschi	51 %
1	1	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m - 50m -20m)	21 %
1	1	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP - area di rispetto - siti storico culturali	1 %
1	1	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle	11 %

		riserve regionali (100m)	
1	1	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici:6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Siti di rilevanza naturalistica	99 %
1	1	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	2	6.1.2 Componenti Idrologiche: 6.1.2 UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico	1 %
1	2	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 BP - Boschi	2 %
1	2	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m - 50m -20m)	69 %
1	2	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP - area di rispetto - siti storico culturali	1 %
1	2	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100m)	77 %
1	2	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici:	4 %
1	2	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Siti di rilevanza naturalistica	57 %
1	2	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	3	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100m)	4 %
1	3	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	4	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m - 50m -20m)	71 %
1	4	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1UCP - area di rispetto - siti storico culturali	100 %
1	4	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100m)	67 %
1	4	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	6	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP stratificazione insediativa siti storico culturali	8 %
1	6	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP - area di rispetto - siti storico culturali	44 %
1	6	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Siti di rilevanza naturalistica	4 %
1	6	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	20	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m - 50m -20m)	26 %
1	20	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP - Area di rispetto - siti storico culturali	55 %

1	20	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100m)	26 %
1	20	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Siti di rilevanza naturalistica	99 %
1	20	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	55	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m- 50m -20m)	1 %
1	55	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP stratificazione insediativa siti storico culturali	5 %
1	55	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP - area di rispetto - siti storico culturali	39 %
1	55	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	59	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP - area di rispetto - siti storico culturali	49 %
1	59	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	61	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP stratificazione insediativa siti storico culturali	98 %
1	61	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: 6.3.1 UCP - area di rispetto - siti storico culturali	2 %
1	61	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Siti di rilevanza naturalistica	3 %
1	61	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	62	6.2.1 Componenti Botanico-Vegetazionali: 6.2.1 UCP - Aree di rispetto dei boschi (100m - 50m -20m)	2 %
1	62	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %
1	63	5. Ambiti e Figure: Murgia dei trulli	100 %

IMPORTANT BIRD AREAS

FOGLIO	PARTICELLA	IBA	PERCENTUALE
1	1	Gravine	100 %
1	2	Gravine	100 %
1	3	Gravine	100 %
1	4	Gravine	100 %
1	6	Gravine	100 %
1	20	Gravine	100 %

1	55	Gravine	100 %
1	59	Gravine	100 %
1	61	Gravine	100 %
1	62	Gravine	100 %
1	63	Gravine	100 %

Le particelle non risultano essere demaniali civiche o gravate da uso civico (ved. lettera Regione Puglia riportata nell'Allegato 7).

9.16) Lotto 1 - Pratiche edilizie

9.16.1) Lotto 1 - Pratiche ediliziemasseria

Per il fabbricato rurale sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) D.I.A. n. 149 del 15/06/2011 per il risanamento statico di due volte a botte tramite inserimento nella muratura di trefoli in acciaio;
- 2) permesso di costruire n. 24/2012 del 21/05/2012 (pratica n. 02/2012) per ristrutturazione della masseria "██████████" da destinare a struttura agrituristica;
- 3) S.C.I.A. in sanatoria n. 257 del 24/10/2014 per modifiche di modesta entità realizzate in difformità al P.d.C. per la forma e la dimensione di alcune finestre della sala ristorante;
- 4) C.I.L.A.REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0195265 del 04/11/2023 per lavori di ordinaria manutenzione in un'ala della masseria al piano terra;
- 5) Richiesta di permesso di costruire con richiesta di parere paesaggistico-REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0259924 del 10/10/2024 per la realizzazione di una piscina, di una pergola, di un volume aggiuntivo e di sistemazioni esterne (pratica aperta, permesso non ancora rilasciato, in attesa del parere paesaggistico).

Una sintesi delle pratiche elencate è riportata in copia nell'Allegato 6.1.

9.16.2) Lotto 1 - Pratiche edilizie stabilimento oleovinicolo

Lo stabilimento oleovinicolo è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 54 del 04/11/2011.

Successivamente, è stato oggetto di:

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. SUAP 014689089 del 26/10/2021 per modeste modifiche interne;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 per la realizzazione di una tettoia REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0186946 del 20/10/2023;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per la modifica dei prospetti (allargamento di una porta di accesso al manufatto posta lungo il prospetto est ed un'eliminazione di un'altra porta posta lungo il prospetto ovest);
- C.I.L.A. REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0082388 del 18/04/2024 per la modifica di destinazione di un vano interno da stoccaggio vino a cantina;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0009295 del 09/01/2025 per l'ampliamento di una tettoia esistente ed adiacente allo stabilimento, di dimensioni in pianta di m. 35,90 x m. 11,00 in struttura metallica e manto di copertura con pannelli di spessore mm. 40, per lo stoccaggio di serbatoi contenenti il vino prodotto;
- Permesso di Costruire n. 04/2025 SUE rilasciato in data 12/03/2025 per la realizzazione di una nuova cantina di vinificazione con annessa zona di affinamento, invecchiamento, imbottigliamento ed uffici, al foglio 1 particella 62 del Comune di Crispiano (da realizzarsi su altra particella rispetto all'attuale stabilimento oleovinicolo).

Una sintesi delle pratiche elencate è riportata in copia nell'*Allegato 6.2*.

9.16.3) Lotto 1 - Pratiche amministrative riguardanti i terreni

E' stato emesso provvedimento paesaggistico n. 79/2022 per l'accertamento di compatibilità paesaggistica per l'estirpazione di un oliveto allo scopo di effettuare un miglioramento fondiario consistente nella realizzazione di un impianto di vigneto di uva da vino ed estirpazione di piante di olivo da altro appezzamento allo scopo di diradare le piante per eccessiva fittezza di impianto" area ubicata in Crispiano (ta) alla contrada Vallenza – Masseria [REDACTED], in catasto al foglio di mappa1 particelle 2, 6, 55 e 59.

Il provvedimento è riportato in copia nell'Allegato 6.3.

9.17) Lotto 1 - Agibilità

9.17.1) Lotto 1 –Masseria "[REDACTED]" - Agibilità

Risulta rilasciata autorizzazione di agibilità n. 42 dell'11/09/2015per il fabbricato rurale "Masseria [REDACTED]".

L'agibilità della masseria riveste unicamente carattere formale, per cui alla fine dei lavori programmati al fine di rendere fruibile la struttura, dovrà essere presentata la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Il certificato di agibilità, il certificato di idoneità statica, le dichiarazioni di conformità degli impianti: elettrico, idrico – fognante e climatizzazione e riscaldamento sono riportati in copia nell'Allegato 6.1.

9.17.2) Lotto 1 – Stabilimento oleovinicolo - Agibilità

Lo stabilimento oleovinicolo è stato dichiarato agibile con autorizzazione di agibilità n. 15/16 rilasciata dal Comune di Crispiano in data 30/03/2016.

Il certificato di agibilità è riportato in copia nell'Allegato 6.2.

9.18) Lotto 1 - Eventuali difformità

Per la masseria, vi sono solo alcune modifiche interne rispetto ai titoli edilizi approvati/assentiti.

Per l’opificio, non vi sono modifiche sostanziali che esulino dalle tolleranze previste dall’art. 34bis della Legge 105/2024.

9.19) Lotto 1 - Condonabilità

Per le pratiche edilizie, va presentata una C.I.L.A. tardiva per le modifiche interne alla masseria, non necessaria in caso di approvazione del PdCal punto 5 del par. 9.16.1, se verranno effettuati i lavori conformemente al progetto, nonché S.C.A., con un esborso presunto di 5.000 € per spese tecniche, sanzioni e diritti,

Per la regolarizzazione catastale dell’opificio e della masseria, dovranno essere presentate all’Agenzia delle Entrate pratiche DOCFA per ampliamento della tettoia per l’opificio e per modifiche interne per la masseria, con un esborso presunto di 3.000€ per spese tecniche e diritti.

9.20) Lotto 1 -Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Crispiano – Catasto Terreni Foglio 1 Particelle 1, 4, e Catasto Fabbricati Foglio 1 P.IIa 61 sub. 1, 2, 3, 4 ex Catasto Terreni Foglio 1 P.IIa 5</i>						
Proprietà ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	1/1	Atto compravendita (atto riportato nell'All. 4)	Dott. ██████████ ██████████	13/05/2009	27/05/2009	13943/ 8704
<i>Crispiano – Catasto Terreni Foglio 1 Particelle 2, 3, 6, ex 9:59, ex 60 unita alla 61, ex 10: 62 e 63,10 soppresso ed unito alla 19, 20</i>						
Proprietà ██████████ ██████████ ██████████	1/1	Atto compravendita (atto riportato nell'All. 4)	Dott. ██████████ ██████████	13/05/2009	27/05/2009	13944/ 8705

9.21) Lotto 1 - Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
2228*	16/10/ 2012	Ipoteca volontaria- Concessione a garanzia di mutuo condizionato	[REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
3938**	23/12/ 2019	Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna	[REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
3751*	24/12/ 2021	Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo	[REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
* Grava anche su C.T. Foglio 11 p.lla 35 (Lotto 2)			
**Grava solo su C. F. Foglio. 1 part. 63 e su C.T. Foglio 1 part. 62 Comune Crispiano			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 14			

9.22) Lotto 1 -Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
15573 ¹	30/08/ 2011	Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio	Comune di Crispiano / [REDACTED] [REDACTED]
8456 ²	11/05/ 2012	Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio	Comune di Crispiano / [REDACTED] [REDACTED]
11698 ³	22/07/ 2014	Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso	Enel Distribuzione S.p.A. / [REDACTED] [REDACTED]
648 ⁴	12/01/ 2022	Atto tra vivi - Locazione ul- tranovenale	[REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
21302	11/11/ 2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] [REDACTED]
4206	06/03/ 2025	Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio	Comune di Crispiano / [REDACTED] [REDACTED]
4207 ⁵	06/03/ 2025	Atto tra vivi - Costituzione di vincolo di destinazione	Comune di Crispiano / [REDACTED] [REDACTED]
¹ Grava solo sulla particella 10 e su quota parte della particella 2 per complessivi mq 46.837			
² Grava solo sulla particella 2 per complessivi mq 46.837			
³ Grava sulla particella 6			
⁴ Grava anche su C.T. Foglio 11 p.lla 35 (Lotto 2)			
⁵ Grava sulla particella 62			
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 14			

9.23) Lotto 1 - Servitù (attive e passive) e vincoli

Sul lotto 1 gravano diversi vincoli di asservimento, collegati ai progetti presentati, a favore del Comune di Crispiano (ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 14), mentre sulla particella 6 grava una servitù di elettrodotto, da riportare nei futuri atti traslativi.

9.24) Lotto 1 - Stato di possesso

Il lotto 1 è stato concesso in locazione insieme al lotto 2, dalla [REDACTED] all' [REDACTED], per l'importo di €/annui 30.000,00 (trentamila/00) e precisamente €/annui 22.000,00 (ventiduemila/00) per il fitto degli immobili e €/annui 8.000,00 (ottomila/00) per il temporaneo trasferimento dei diritti sui titoli all'aiuto PAC. Il contratto di affitto di fondi rustici e diritti all'aiuto, stipulato fra le parti in data 08/02/2021 con scrittura privata, registrata all'Ufficio delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Territoriale di Gioia del Colle in data 25/02/2021 al n. 1247, risulta depositato innanzi al Notaio Dott. [REDACTED] in data 22/12/2021 (Rep. 6345 Rac. 35739) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto in data 12/01/2022 al n. 775 Registro Generale e 648 Registro Particolare.

La durata della locazione è stata fissata in quindici anni, con inizio dal 08/02/2021 e scadenza al 07/02/2036, eventualmente rinnovabili per lo stesso periodo in assenza di disdetta da inviarsi mediante raccomandata A. R. almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto.

È stato, inoltre, pattuito tra le parti un diritto di prelazione da parte del locatario nel caso in cui la concedente intenda concedere gli immobili in locazione a terzi.

In data 31/07/2024 è stato stipulato un addendum al contratto di locazione, sottoscritto con firma digitale, nel quale le parti hanno convenuto che dovranno essere scomputati dai canoni di affitto costi e migliorie stimati nella perizia del Dott. [REDACTED] in € 112.000,00.

Riepilogando, quindi, il contratto di locazione risulta trascritto in data anteriore al pignoramento, per cui si ritiene opponibile alla procedura esecutiva

Il contratto di affitto dei fondi, l'addendum e la perizia del Dott. [REDACTED]

sono riportati in copia nell'*Allegato 10*.

9.24.1) Verifica della congruità del contratto di affitto degli immobili

Il contratto di locazione è un contratto di tipo agrario, stipulato ai sensi della Legge 203/1982.

La sentenza n. 318/2002 della Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità degli artt. 9 e 62 della stessa legge, in quanto *"il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione, dal momento che esistono dati catastali più recenti e attendibili e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessant'anni dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni, cosicché non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera privata e tale da perseguire la finalità della instaurazione di equi rapporti sociali"*.

Sono divenuti privi di effetti, quindi, sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 della L. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti ai sensi dell'art. 62 della stessa legge. In assenza di intervento legislativo, che avrebbe dovuto chiarire ed esplicitare i criteri di determinazione per la congruità, il canone dovuto dalla parte conduttrice è **unicamente quello stabilito liberamente tra le parti** o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002.

Nel caso in oggetto, non è possibile verificare l'esistenza di canoni precedenti; spetta alla libera contrattazione il compito di determinare il canone, riferito e reso congruo facendo riferimento a parametri quali:

- posizione, produttività e irrigabilità del terreno;
- numero di piante esistenti;

– quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro.

Alcuni di questi parametri risultano di difficile determinazione, inoltre le tabelle redatte da: CREA Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia – aventi ad oggetto: “Esempi di canoni annui di affitto nel 2021 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)”, che individuano il valore minimo ed il valore massimo dei canoni annui di affitto, riportano per la zona del Tarantino solo alcuni tipi di coltivazione limitati a contratti in deroga, informali o stagionali.

Al fine di determinare il canone di mercato dei terreni e dei fabbricati pertinenti, i metodi applicabili sono il metodo comparativo diretto oppure il metodo finanziario.

Poiché il mercato è scarsamente attivo per la tipologia considerata, non si sono reperiti contratti di locazione di fondi comparabili nella stessa zona; si è optato, quindi, per il calcolo del canone di mercato con il metodo analitico - finanziario.

$$C_{mer} = V_{mer} \times i$$

I lotti sono interessati da un unico contratto.

Per i valori di mercato, si fa riferimento a quelli calcolati ai successivi paragrafi 9.26 per il primo lotto e 10.13 per il secondo lotto, con esclusione della detrazione operata per assenza garanzia dei vizi.

$$V_{mer1^{\circ}lotto} + V_{mer2^{\circ}lotto} = (2.143.592 - 93.592) + (56.319 - 6.319) = 2.100.000 \text{ euro}$$

Si ipotizzano due valori per il saggio di capitalizzazione, pari al 2% ed al 3%, per cui risulta:

$$C_{mer,min} = 2.100.000 \text{ euro} \times 0,02 = 42.000 \text{ euro}$$

$$C_{mer,max} = 2.100.000 \text{ euro} \times 0,03 = 63.000 \text{ euro}$$

Il canone di locazione pattuito per gli immobili (22.000 euro), pertanto, risulta maggiore di 1/3 del $C_{mer,min}$ $42.000/3 = 14.000$ e di 1/3 del $C_{mer,max} = 63.000/3 = 21.000$, per cui il canone non risulterebbe vile.

Ci si rimette, in ogni caso, alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

9.25) Lotto 1 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

9.26) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili

La base di valore appropriata per la stima degli immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziaria” o “ForcedSale”), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall’art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, ove applicabili, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso specifico per i fabbricati, non avendo a disposizione comparabili in zona, si ritiene applicabile il “**CostApproach**”, in particolare il **metodo del costo di riproduzione deprezzato**, un procedimento di stima mirato a determinare il valore degli immobili attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione, al netto di un deprezzamento. Questo metodo è normalmente utilizzato nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali.

Nel corso della fruizione gli immobili sono sottoposti ad un processo di deprezzamento e quindi di progressiva perdita del loro valore economico; le principali cause del deprezzamento sono il deterioramento fisico, dovuto all’uso ed al conseguente logorio con il trascorrere del tempo, l’obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia e agli standard costruttivi dell’immobile, non più idonei alle esi-

genze dei fruitori, e l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, ecc., che può avere influenza positiva o negativa nel deprezzamento.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Si calcola il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti della struttura
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare
- l'utile del promotore

Si ottiene quindi il valore a nuovo, a cui applicare il deprezzamento, con la funzione lineare oppure con la formula elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

Si aggiunge infine il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione oppure con il metodo di confronto)

Per il costo unitario, ci si riferisce al *"Prontuario provinciale dei costi unitari ordinari riferiti al biennio censuario 1988-89 utili per la verifica delle dichiarazioni di nuova costruzione o variazione - CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI"* redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio, che andranno adeguati al valore attuale.

Nel costo unitario parametrico lordo, riferito al biennio censuario 1988-89, che rappresenta il costo parametrico unitario sostenuto per la realizzazione dell'opera (inclusi i costi degli impianti ordinari ed esclusi quelli degli impianti funzionali allo specifico processo produttivo), sono ricompresi sia il costo tecnico di costruzione già inclusivo delle spese generali e del tornaconto dell'imprenditore edile, che i costi indiretti:

- spese tecniche (progettazione, direzione lavori e collaudo),

- oneri concessori e di urbanizzazione, calcolati in misura forfetaria al 5% dei costi tecnici,
- oneri finanziari, calcolati sul capitale di anticipazione impiegato per coprire costi tecnici,
- spese generali e tecniche e oneri concessori, ipotizzando una durata dei lavori di due anni e supponendo per semplicità di calcolo che i costi vengano erogati a metà periodo,
- utile del promotore immobiliare.

Anche per i terreni si valuterà il “Valore di Liquidazione Forzata” o “Forced Sale”, che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore nel caso specifico si terrà conto:

- 1) dell’assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita forzata
- 2) delle condizioni fitosanitarie delle piante.

Per i terreni, poiché non sono stati reperiti atti recenti di compravendita nella zona perfondi similari, si sono utilizzate le schede OVA, Osservatorio Valori Agricoli, di Exeo Edizioni per calcolare il valore di mercato in condizioni di ordinarietà nel Comune di Crispiano per le colture considerate (vigneto, oliveto, bosco e seminativo).

Le schede OVA, in base alle principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli (**fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza**), consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno mediante un apposito algoritmo operante nell’ambito dell’intervallo minimo-massimo dei valori definiti.

9.26.1) Lotto 1 - Valutazione masseria e sue pertinenze (F. 1 p.lla61)

Poiché per la masseria la destinazione d’uso è agriturismo, nella tabella seguente estratta dal documento sopra indicato e riportato nell’*Allegato 11* sono riportati i

costi:

TABELLA 2.5	AGRITURISMO
Locali e costruzioni per attività ricettive annesse all’attività agricola (agriturismo); costruzioni semplici ad uno o più piani per ospitalità, con dotazione di impianti tecnici e	

grado di finitura di livello appropriato alla funzione:			
Codice	Tipologia	Unità di misura	Costo unitario parametrico lordo al 1988-89
2.5.1	Alloggi e relativi servizi	€/mq	300
2.5.2	Cucina, dispensa e locali di servizio	€/mq	260
2.5.3	Ristorante e sala degustazione	€/mq	350

Si assume per la masseria un costo parametrico lordo medio pari a €/mq 300,00, da adeguarsi ad oggi con l'indice ISTAT pari a 2,505.

Costo costruzione

costo costruzione	Masseria	Superfici	Costo a mq	Costo totale
	Fabbricato	1277	300 x 2,505	959.665
			Valore a nuovo	959.665

È necessario apportare ai valori precedentemente calcolati una opportuna deprezzazione per tenere in considerazione il deprezzamento della struttura.

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: al deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica ed economica.

Il primo (vetustà) si ha per effetto del tempo e dell'usura dei componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti), con esclusione quindi dell'area.

Per tener conto della diminuzione del valore dovuto a questi fattori, si è utilizzata la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dall'immobile durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente applicando la seguente formula empirica:

$$\Delta DF = \sum_i \{ [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times V_N$$

Per ogni categoria di componenti edilizi risulta:

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100,$$

t_i = età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione),

n_i = vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato,

Y_i = incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;

V_N = Valore a nuovo del manufatto.

La durata della vita utile è da intendersi come il numero degli anni necessario affinché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento (ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo).

Con riferimento alla pratica estimale, per fabbricati con tipologia simile a quello in oggetto, si assume:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n. anni	100	30	20

Nel caso in esame, si assume come vita utile delle strutture 100 anni, per le finiture 30 anni e per gli impianti 20 anni; l'età apparente si presume essere di circa 80 anni al 2025, per cui la formula risulta:

$$D_s = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

in cui 'Ds' rappresenta il deprezzamento percentuale per le strutture ed 'A' l'età dell'edificio espressa in percentuale rispetto alla vita utile dello stesso.

Considerando un'età di 80 anni nel 2025 ($A_s = 80/100 = 80\%$), si ottiene un deprezzamento $D_s = 68,57\%$ per le strutture.

Considerando il recente rifacimento di finiture ed impianti risalente a circa 12 anni fa, $A_f = 12/30 = 40\%$ circa, per cui $D_f = 22,85\%$ per le finiture e $A_i = 12/20 = 60\%$, per cui $D_i = 68,57\%$ per gli impianti.

Costo Opere edilizie	Inc. Strutture 35%	Inc. Finiture 50%	Inc. Impianti 15%
959.665€	335.883 €	479.832 €	143.950 €

Si ottiene quindi il deprezzamento D:

$$335.883 \times 68,57\% + 479.832 \times 22,85\% + 143.950 \times 68,57\% = 230.315 + 109.642 + 98.706 = 438.663\text{€}$$

Considerando l'intera superficie della particella 63, si può ragionevolmente presumere un valore unitario per l'area di €/mq 1,83 (ved. Allegato 11 pag. 4), poiché per cui risulta:

$$V_a = 16.861\text{mq} \times \text{€/mq } 1,83 \times 2,505 = 77.293\text{€}$$

Per le recinzioni ed i muretti a secco e per i fabbricati sub. 2 e sub. 3 collabenti, si considera un valore a corpo di € 30.000.

Riepilogando, per la particella 61 risulta:

$$V_{\text{mercato, masseria}} = 959.665\text{€} - 438.663\text{€} + 77.293\text{€} + 30.000 = 628.295\text{€}$$

9.26.2) Lotto 1 - Valutazione opificio e sue pertinenze (F. 1 p.lla 63)

Nella tabella seguente, estratta dal documento riportato nell'Allegato 11, sono riportati i costi:

TABELLA 2.2		CAPANNONI CON COPERTURA A DOPPIA PENDENZA	
Struttura composta da pilastri in c.a.v., trave a doppia pendenza in c.a.p., tegolo di copertura a doppia T a sviluppo lineare in c.a.p.e elementi di gronda e di conversa in c.a.p. per lo smaltimento delle acque; manto impermeabile composto da 2 guaine prefabbricate di cui una armata in poliestere e una ricoperta da scaglie di ardesia e sottostante coibentazione; lastre doppie di traslucido per la illuminazione zenitale (aree illuminate 16-20%). Tamponamento con pannelli in cls coibentati con finitura esterna liscia a fondo cassero; pavimento industriale in calcestruzzo con spolvero di quarzo. Locali di servizio e servizi igienici: murature portanti con blocchi cavi in calcestruzzo; solaio di copertura in latero cemento; pareti interne e soffitto intonacati a civile; pavimentazione in grés:			
Codice	Tipologia	Unità di misura	Costo unitario parametrico lordo al 1988-89
2.2.2	Classe di superficie: da 500 mq a 1000 mq altezza da 6 a 8 m	€/mq	250

Si assume per l'opificio un costo parametrico lordo medio pari a €/mq 250,00, da adeguarsi ad oggi con l'indice ISTAT pari a 2,505.

Costo costruzione

costo costruzione	Opificio	Superfici	Costo a mq	Costo totale
	Fabbricato	1014	250 x 2,505	635.017
			Valore a nuovo	635.017

È necessario apportare ai valori precedentemente calcolati una opportuna detrazione per tenere in considerazione il deprezzamento della struttura.

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: al deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica ed economica.

Il primo (vetustà) si ha per effetto del tempo e dell'usura dei componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti), con esclusione quindi dell'area.

Per tener conto della diminuzione del valore dovuto a questi fattori, si è utilizzata la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dall'immobile durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente applicando la seguente formula empirica:

$$\Delta DF = \sum_i \{ [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times V_N$$

Per ogni categoria di componenti edilizi risulta:

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100,$$

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione),

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato,

Y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;

V_N = Valore a nuovo del manufatto.

La durata della vita utile è da intendersi come il numero degli anni necessario affinché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento (ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo).

Con riferimento alla pratica estimale, per fabbricati con tipologia simile a quello in oggetto, si assume:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n. anni	50	30	20

Nel caso in esame, si assume come vita utile delle strutture 50 anni, per le finiture 30 anni e per gli impianti 20 anni; l'età apparente si presume essere di circa 12 anni al 2025 per la costruzione, per cui la formula risulta:

$$Ds = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

in cui 'Ds' rappresenta il deprezzamento percentuale per le strutture ed 'A' l'età dell'edificio espressa in percentuale rispetto alla vita utile dello stesso.

Considerando un'età di 12 anni nel 2025 ($As = 12/50 = 24 \%$), si ottiene un deprezzamento $Ds = 10,97 \%$ per le strutture.

Analogamente, $Af = 12/30 = 40 \%$ circa, per cui $Df = 22,85 \%$ per le finiture e $Ai = 12/20 = 60 \%$, per cui $Di = 68,57 \%$ per gli impianti.

Costo Opere edilizie	Inc. Strutture 35%	Inc. Finiture 50%	Inc. Impianti 15%
635.017 €	222.256 €	317.508 €	95.253 €

Si ottiene quindi il deprezzamento D:

$$222.256 \times 10,97\% + 317.508 \times 22,85\% + 95.253 \times 68,57\% = 24.381 + 72.551 + 65.315 = 162.247 \text{ €}$$

Considerando l'intera superficie della particella 63, si può ragionevolmente presumere un valore unitario di €/mq 1,83 (ved. Allegato 11 pag. 4), per cui risulta:

$$V_a = 3.092 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1,83 \times 2,505 = 14.174 \text{ €}.$$

Riepilogando, per la particella 63 risulta:

$$V_{\text{mercato, ufficio}} = 635.017 \text{ €} - 162.247 \text{ €} + 14.174 \text{ €} = 486.944 \text{ €}$$

9.26.3) Lotto 1 - Valutazione terreni (F. 1 p.lle1, 2, 3, 4, 6, 20, 55, 59, 62)

Coltivazione	Superficie (Ha)	Valore puntuale e-stratto dalle Schede OVA (€/ha)	Valore di mercato (€)
Bosco	38,2151	2.200	84.073
Oliveto	51,0077	17.057	870.038
Pascolo	0,9486	1.872	1.776
Seminativo	0,2012	8.187	1.647
Vigneto irriguo	3,6000	19.672	70.819
Totale	939.726		1.028.353

$V_{\text{mercato, terreni}} = 1.028.353€$

9.26.4) Lotto 1 - Riepilogo valutazione

$V_{\text{mercato, Lotto 1}} = V_{\text{mercato, masseria}} + V_{\text{mercato, opificio}} + V_{\text{mercato, terreni}} = 628.295 € + 486.944 € + 1.028.353 € = 2.143.592 €$

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO €
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-93.592
Presentazione pratiche: edilizie e catastale	-8.000
Inserimento dei terreni nella zona di contenimento Xylella	- 50.000
Stato di uso e manutenzione per la masseria	-42.000
Stato di possesso	
Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-193.592

Si propone pertanto per il Lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (Forced Sale) di € (2.143.592- 193.592) = **€1.950.000,00 (unmilionenovecentocinquantamila/00)**.

10) Lotto 2

10.1) Lotto 2 - Descrizione sintetica

Piena proprietà del fondo rustico sito in agro di Crispiano a Sud della S. P. 581 Massafra - Crispiano, esteso complessivamente circa Ha 03.30.18 catastali, o per la sua effettiva estensione, censito al Catasto Terreni al Comune di Crispiano al Foglio 11, particella35, coltivato ad oliveto.

10.2) Lotto 2 – Descrizione del fondo

Al fondosi accede da una stradina interpodereale sterrata.



Fig.66) Mappa del fondo con indicazione della particella in rosso (fonte Agenzia delle Entrate)

La giacitura del terreno è in leggera pendenza e la forma è regolare.

Il fondo è coltivato ad oliveto allevato a vaso della qualità “Ogliarola” disposto con un sesto di impianto di m. 6,00 x m. 6,00.

Il fondo ricade in zona di contenimento della Xylella Fastidiosa sub. pauca, che è un'area specifica, all'interno della quale si adottano misure per rallentare e limitare la diffusione del batterio, distinguendosi dalle misure di eradicazione che mirano all'eliminazione totale. Le misure in zona di contenimento prevedono, ad esempio, la rimozione della pianta infetta e un raggio di 50 metri attorno, l'eradicazione degli ulivi monumentali, la lotta al vettore, e limitazioni sul movimento delle piante.

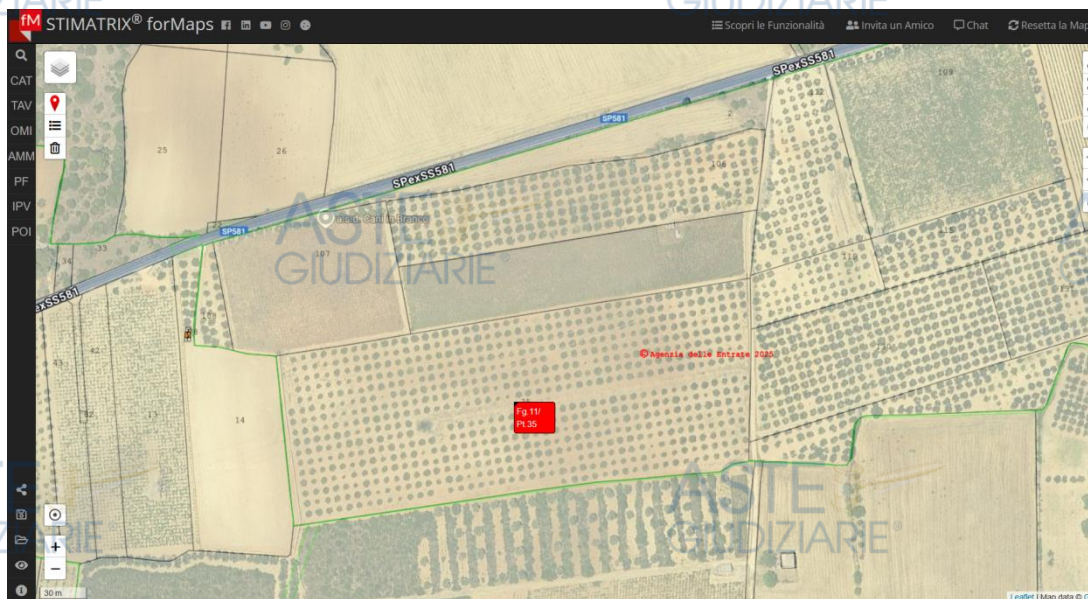


Fig.67) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella(fonte Stimatrix® forMaps)



Fig. 68) Foto dell'oliveto

10. 3) Lotto 2 - Fabbricati

Sul fondo non insistono fabbricati.

Zona "E" Agricola
- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO MQ. 5000
- RAPPORTO DI COPERTURA 1%
- INDICE DI FABBRICAB. FONDIARIA MC/MQ. 0,03
- ALTEZZA MASSIMA MT. 7,50
- DISTANZA DAI CONFINI MT. 10,00
- DISTANZA DAI FABBRICATI MT. 20,00
-DISTANZE dalle strade Nazionali, Provinciali, Comunali secondo il D.M. 01.04.1968. Per le strade vicinali e interpoderali la distanza minima è di mt. 10,00

È consentita la costruzione della casa rurale e degli accessori per attrezzi, ricovero animali e deposito prodotti. Per le costruzioni di tipo industriale a servizio dell'agricoltura può essere richiesta la deroga alle norme indicate nella presente tabella ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.01 nr. 380, purché riconosciute di interesse pubblico. Il terreno inerente la costruzione deve essere gravato di vincolo di asservimento.

È possibile accorpate le proprietà, purché ricadenti nel raggio di Km 0,500 nella misura massima di ha 2 edificando su uno dei lotti che abbia la superficie minima di mq. 5000 e col rapporto volumetrico di 0,03 di accorpamento e col rapporto di copertura dell'1% mc/mq rispetto all'intera. Le proprietà dell'accorpamento da non edificare devono essere asservite con trascrizione nel registro ipotecario.

Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.); la particella ricade nella zona indicata nella tabella seguente.

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.P.T.R.	PERCENTUALE
11	35	5.Ambiti e Figure: L'anfiteatro e la piana tarantina	100 %

IMPORTANT BIRD AREAS

FOGLIO	PARTICELLA	IBA	PERCENTUALE
11	35	Buffer IBA	100 %

La particella non risulta essere demaniale civica o gravata da uso civico (ved. lettera Regione Puglia riportata nell'Allegato 7).

10.8) Lotto 2 - Diritto reale alla data del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n°
Crispiano – Catasto Terreni Foglio 11 Particella 35						
Proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/1	Atto compravendita (atto riportato nell'All. 4)	Dott. [REDACTED] [REDACTED]	13/05/2009	27/05/2009	13943/ 8704

10.9) Lotto 2- Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
2228*	16/10/ 2012	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato	[REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
3751*	24/12/ 2021	Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo	[REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
* Grava anche su particelle del Lotto 1			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 14			

10.10) Lotto 2 - Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
4781	22/03/ 1988	Atto tra vivi – Servitù di elettrodotto	Enel / [REDACTED]

648*	12/01/ 2022	Atto tra vivi – Locazione ultranovennale	[REDACTED]
21302*	11/11/ 2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
* Grava anche sulle particelle del Lotto 1			
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 14			

10.11) Lotto 2 - Servitu' (attive e passive) e vincoli

Risulta servitù di elettrodottodisposta dal precedente proprietario a favore di ENEL per il passaggio sulla particella della linea elettrica A. T. composta di undiciconduttori appoggiati su palificazione a tralici in ferro.

10.12) Lotto 2- Stato di possesso

Il lotto 2 è stato concesso in locazione insieme al lotto 1, dalla [REDACTED] [REDACTED] all'azienda Agricola Frisino Francesco, per l'importo di €/annui 30.000,00 (trentamila/00) e precisamente €/annui 22.000,00 (ventiduemila/00) per il fitto degli immobili e annui 8.000,00 (ottomila/00) per il temporaneo trasferimento dei diritti sui titoli all'aiuto PAC.

Il contratto di affitto di fondi rustici e diritti all'aiuto, stipulato fra le parti in data 08/02/2021 con scrittura privata, registrata all'Ufficio delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Territoriale di Gioia del Colle in data 25/02/2021 al n. 1247, risulta depositato innanzi al Notaio Dott. [REDACTED] in data 22/12/2021 (Rep. 6345 Rac. 35739) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto in data 12/01/2022 al n. 775 Registro Generale e 648 Registro Particolare.

La durata della locazione è stata fissata in quindici anni, con inizio dal 08/02/2021 e scadenza al 07/02/2036, eventualmente rinnovabili per lo stesso periodo in assenza di disdetta da inviarsi mediante raccomandata A. R. almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto.

È stato, inoltre, pattuito tra le parti un diritto di prelazione da parte del locatario nel caso in cui la concedente intenda concedere gli immobili in locazione a terzi.

In data 31/07/2024 è stato stipulato un addendum al contratto di locazione registrato il 25/02/2021 al n.1247, sottoscritto con firma digitale, nel quale le parti hanno convenuto che dovranno essere scomputati dai canoni di affitto costi e migliorie stimati nella perizia del Dott. [REDACTED] in € 112.000,00.

Riepilogando, quindi, il contratto di locazione risulta trascritto in data anteriore al pignoramento, per cui si ritiene opponibile alla procedura esecutiva

Il contratto di affitto dei fondi, l'addendum e la perizia del Dott. [REDACTED] sono riportati in copia nell'Allegato 10.

10.12.1) Verifica della congruità del contratto di affitto degli immobili

Valgono le stesse considerazioni riportate nel par. 9.24.1.

10.13) Lotto 2- Metodo di stima adottato e valutazione del fondo

Anche per i terreni si valuterà il "Valore di Liquidazione Forzata" o "Forced Sale", che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore nel caso specifico si terrà conto:

- 1) dell'assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita forzata
- 2) delle condizioni fitosanitarie delle piante.

Per i terreni, poiché non sono stati reperiti atti recenti di compravendita nella zona per fondi simili, si sono utilizzate le schede OVA, Osservatorio Valori Agricoli, di Exeo Edizioni per calcolare il valore di mercato in condizioni di ordinarietà nel Comune di Crispiano per le colture considerate (vigneto, oliveto, bosco e seminativo).

Le schede OVA, in base alle principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza), consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno mediante un apposito algoritmo operante nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo dei valori definiti.

COLTIVAZIONE	SUPERFICIE	VALORE DI MERCATO UNITARIO €/Ha
OLIVETO	Ha 3,3018	17.057

$V_{\text{mercato, Lotto 2}} = 17.057 \text{ €/Ha} \times 3,3018 \text{ mq} = 56.319 \text{ €}$.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO €
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-6.319
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	N.A.
Inserimento del fondo nella zona di contenimento Xylella	10.000
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	N.A.
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-16.319,00

Si propone pertanto per il Lotto 2 il valore di vendita giudiziaria (Forced Sale) di € (56.319,00 - 16.319,00) = €40.000,00 (quarantamila/00).

Taranto, febbraio 2026

Ing. Daniela Picciarelli

